

# ZONE 1AUB

La zone 1AUB concerne les secteurs de développement résidentiel futur des bourgs et des villages.

Ces nouveaux quartiers ont une vocation principale d'habitat, avec une possibilité de mixer les fonctions d'activités compatibles avec un environnement résidentiel.

Il convient de se reporter aux Parties 1 à 4 pour ce qui concerne :

Partie 1. Guide de lecture

Partie 2. Dispositions générales

Partie 3. Lexique

Partie 4. Règlement de zone applicable à l'ensemble du territoire communautaire

La zone 1AUB est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- Abergement-la-Ronce, OAP « Impasse du Brulot »
- Abergement-la-Ronce, OAP « Rue du Centre »
- Abergement-la-Ronce, OAP « Rue de Samerey »
- Abergement-la-Ronce, OAP « Rue de Tavaux »
- Abergement-la-Ronce, OAP « Rue du Valjon »
- Amange, OAP « Allée de la forêt »
- Amange, OAP « Les Vergers »
- Archelange, OAP « Entrée Est »
- Audelange, OAP « Clos de la Cure »
- Aumur, « Le Meix Ravas »
- Authume, OAP « Chemin des Fournées »
- Authume, OAP « Rue des Cambrayes »
- Authume, OAP « Rue du Chanois »
- Auxange, OAP « Cœur de village »
- Baverans, OAP « Rue des Acacias »
- Biarne, OAP « Les Charmes »
- Brevans, OAP « La Courbe »
- Brevans, OAP « Rue de la Paule »
- Brevans, OAP « Rue des Vignes »
- Champagney, OAP « Les Corvées »
- Champvans, OAP « Jardin Fontaine »
- Champvans, OAP « Maulasse »
- Châtenois, OAP « Chemin des Bonnelles »
- Châtenois, OAP « Route d'Amange »
- Chevigny, OAP « Village »,
- Choisey, OAP « Canal Est »
- Choisey, OAP « Canal Ouest »
- Crissey, OAP « Rue du Meix Brûlé »
- Crissey, OAP « Rue de la Combotte »
- Crissey, OAP « Le Pâquier »
- Damparis, OAP « Quartier des Vergers »,
- Damparis, OAP « Rue des Dignes »
- Eclans-Nenon, OAP « Rue Natisse »
- Falletans, OAP « Rue des Châteaux »
- Foucherans, OAP « Rue de Champvans »
- Foucherans, OAP « Rue de Damparis »
- Gevry, OAP « Rue du pommier »
- Gevry, OAP « Rue Jean de Vila »
- Gredisans, OAP « Village »
- Jouhe, OAP « Entrée de bourg Nord »
- Lavangeot, OAP « Cœur de village »
- Lavans-lès-Dole, OAP « Four banal »
- Le Deschaux, OAP « Route de Dole »
- Menotey, OAP « Bourg sud »
- Moisse, OAP « Perousot »
- Moisse, OAP « Prés d'Amont »
- Monnières, OAP « Les Vergers »
- Monnières, OAP « Entrée Sud »
- Nevy-les-Dole, OAP « Le Tertre »
- Parcey, OAP « Rue du canal »
- Peintre, OAP « Cœur de village »
- Peseux, OAP « Cœur de village »
- Rainans, OAP « Rue du Désert »
- Romange, OAP « La Navettière »
- Romange, OAP « Pré d'aval »
- Romange, OAP « Entrée Est »
- Sampans, OAP « La Louvière »
- Sampans, OAP « Rue de l'Etang »
- Rochefort-sur-Nenon, OAP « ZAC des Vignes »
- St-Aubin, OAP « Le Bois »
- St-Aubin, OAP « Les Acacias »
- Tavaux, OAP « La Vuillardière »
- Villette-lès-Dole, OAP « La Grande Brosse »
- Villette-lès-Dole, OAP « Impasse du Buisson Rond »
- Villette-lès-Dole, OAP « Impasse de la Pressaigne »
- Villers-Robert, OAP « Chemin de l'Eglise »

Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

# ARTICLE 1 - ZONE 1AUB

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE D'OCCUPATION

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

# 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**EN ZONE 1AUB**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière\* ;
- Commerce et activités de service, à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail à la condition de respecter les dispositions de l'article 2.1 ci-dessous ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition de respecter les dispositions du 1AUA. 2.1 ci-dessous ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement ou garage collectif des poids lourds.

# 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

## 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

**EN ZONE 1AUB**, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes:

- les constructions à usage de commerce ou de bureau, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- l'aménagement de locaux d'activités peut 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 ;
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux

pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

**En compatibilité avec les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. la liste en première page de la zone) :

- les constructions seront réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
- les programmes de logements en construction neuve doivent être compatibles avec le nombre de logements, ainsi que la typologie de logements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir les logements individuels, mitoyens et/ou intermédiaires.

## 2.2 Eléments paysagers : constructions ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques (L151-19 et L151-23)

---

cf. pages 22 à 26 du règlement et Partie 10 « Repérage des éléments bâtis d'intérêt par commune » du règlement.

# ARTICLE 2 - ZONE 1AUB

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment\*.*

#### 1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*En cas de parcelle disposant d'une limite de parcelle sur une voie ou emprise publique de type chemin piéton, ouvrage technique, passage de canalisation (noue, réseau enterrée), l'implantation n'est pas tenue de respecter la règle.*

##### **1.1.1 Dispositions générales relatives aux bâtiments principaux**

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation (susvisés en zone 1AUB au document graphique du règlement) le précisent, les constructions doivent être compatibles avec :

- le recul d'implantation du volume principal et/de l'annexe indiqué ;
- le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

Le cas échéant, les constructions doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 6 m.

##### **1.1.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux**

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- lorsque le plan de zonage le repère, l'implantation d'un bâti hors mur de 2m devant être adaptée en fonction de la « ligne

de construction ») (disposition architecturale particulière) ou encore d'un élément remarquable du paysage (articles L151-19 et L151-23) ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique\*, l'implantation est libre.

### **1.1.3 Dispositions relatives aux annexes**

Les annexes doivent être implantées :

- soit en continuité de la construction principale existante ou nouvelle,
- soit sur une ligne de faîtage ou un sens d'implantation perpendiculaire à la construction principale existante ou nouvelle dans la marge de recul imposée,
- soit à l'arrière de la construction principale,
- pour les piscines (bassins) avec un recul minimum fixé à 2 mètres.

## **1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour l'implantation des constructions\*, les distances (d) par rapport aux limites séparatives\* et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.*

### **1.2.1 Dispositions générales relatives aux bâtiments principaux**

Les constructions identifiées au schéma des orientations d'aménagement et de programmation (susvisés en zone 1AUB au document graphique du règlement) doivent être localisées dans les îlots urbanisables.

Les constructions\* peuvent s'implanter :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- soit en retrait\*, la distance devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment\* et au point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives\* de fond de parcelle est obligatoire lorsque qu'il s'agit d'une limite de zone N ou A.

### **1.2.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux**

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et des services publics, dont l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique\*, dont l'implantation est libre.

### **1.2.3 Dispositions particulières relatives aux annexes**

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque les limites de fond de parcelle sont en contact avec une zone N ou A, les annexes doivent se reculer de 5 m minimum par rapport aux dites limites.

Les piscines (bassins) doivent être implantées avec un recul minimum fixé à 2 mètres.

## **1.3 Implantation des constructions sur une même propriété**

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.

## **2. EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR**

### **3.1 Hauteur des constructions**

#### **3.1.1 Dispositions générales**

**EN ZONE 1AUB**, la hauteur\* maximum est fixée à :

- 6,5 m mesurée à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ;
- une sur-hauteur\* est admise dans une limite de 9 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère\* et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment\* situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.
- En cas de construction en rez-de-chaussée ayant la destination de commerce et activités de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, à un minimum de 6,5 m.

Les rez-de-chaussée des constructions\* neuves comprenant des commerces et autres activités doivent avoir une hauteur\* de 3,5 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.

#### **3.1.2 Dispositions particulières**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée ;
- pour les équipements d'infrastructures\* et les dispositifs techniques\* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

## 3.2 Implantation des constructions dans la pente

---

Les dispositifs d'adaptation à la pente suivants sont interdits :

- les talus de plus de 1,50m de hauteur\*, mesuré au point le plus haut du terrassement par rapport au terrain\* naturel ;
- Les mouvements de terrain\* (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment\* doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage ;
- La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains\* par encastrement ou étagement des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

# 4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

## 4.1 L'esprit de la règle

---

Les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également manifeste d'intégration au site urbain, des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article seront possibles, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu soient respectés. Ce jugement sera apprécié dans un rapport d'échange et de dialogue entre le porteur de projet, la commune, les services instructeurs et tout conseil d'architecture que la commune pourrait s'adjoindre.

L'aspect des constructions\* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Il est recommandé de consulter en annexe au présent règlement du PLUI avant d'élaborer un projet définitif :

- la fiche « Paysages bâtis du Jura », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions\*,



- la fiche « matériaux de couverture agréés dans le Jura » pour une création ou une rénovation de toiture,
- la fiche « les façades\* enduites » pour le ravalement de façade\* d'un bâtiment\* ancien,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

## 4.2 Traitement des rez-de-chaussée donnant sur les voies ou emprises publiques

### 4.2.1 Dispositions générales

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation\* de la construction, les clôtures de parcelle et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade\*, très visible à la hauteur\* des yeux pour le piéton.

Il est autorisé de disposer d'un traitement de rez-de-chaussée contrasté mais harmonieux entre le niveau 1 de la construction et les niveaux supérieurs. Cette disposition doit favoriser la créativité architecturale dans le souci de faciliter l'intégration urbaine du projet dans son environnement.

Dans le cas d'un projet cherchant à constituer un front bâti urbain continu avec au moins un ou plusieurs bâtiments\* contigus à la parcelle, le niveau du traitement de rez-de-chaussée doit adapter sa hauteur\* en fonction des caractéristiques des bâtiments\* aux abords pour former un tout harmonieux.

### 4.2.2 Devantures commerciales

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments\* sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les aménagements des façades\* commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

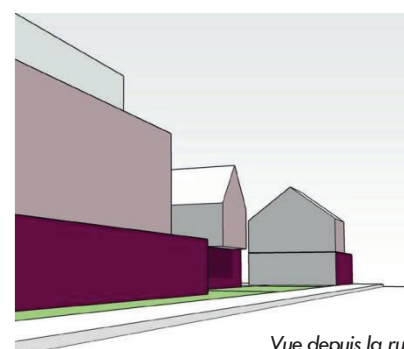
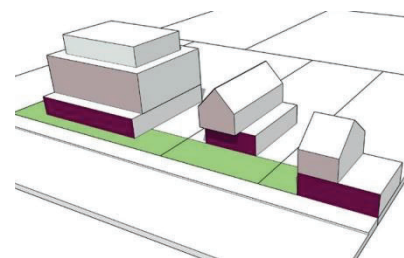
## 4.3 Traitement des toitures

### 4.3.1 Couvertures

Les couvertures des constructions\* doivent avoir l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat et respecter la fiche « matériaux de couverture agréés dans le Jura ».

#### Traitement des RDC donnant sur les voies et emprises publiques

Implantation dans la bande de recul par rapport à l'alignement



Vue depuis la rue

La teinte à retenir est un rouge artificiellement vieilli, nuancé, nuagé ou brun clair, ou sablé. Un certain panachage est recommandé.

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.

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions\* ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

### **4.3.2 Forme, typologie et gabarit**

Les toitures des constructions\* sont composées :

- soit de deux pans, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures en demi-croupes sont admises uniquement lorsque que le modèle est dominant dans l'environnement immédiat.
- soit de toits terrasses de pente de 8° maximum admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions\* avoisinantes. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

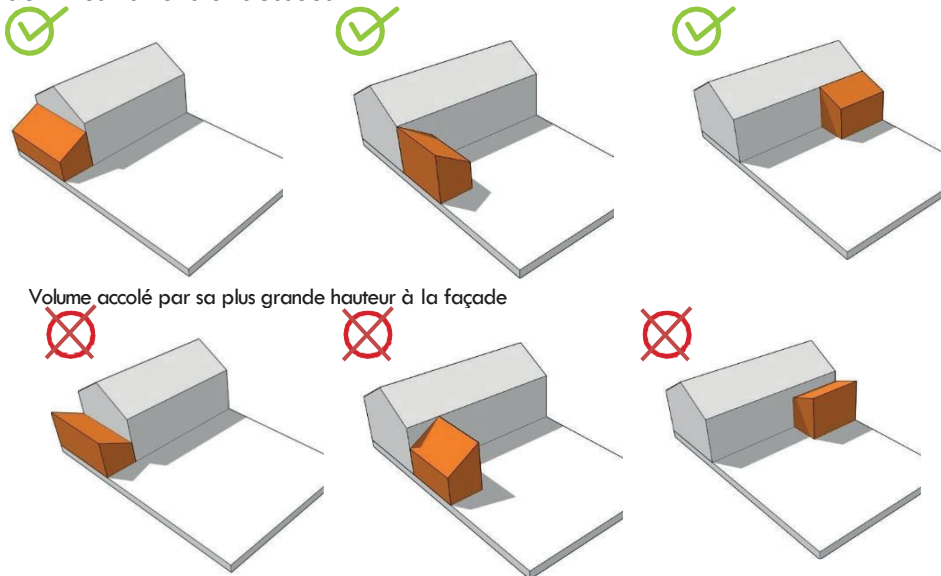
Ne sont pas concernés par cette disposition :

- les vérandas et les constructions annexes\* sous réserve d'une justification architecturale ;
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics qui par leur nature ou leur fonction peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les grandes toitures à une pente sont interdites pour les volumes isolés, mais autorisés s'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et :

- si elles sont accolés à une construction existante\* ou en limite séparative latérale non visible depuis le domaine public,
- si elles permettent de répondre à un volume bâti favorable à l'efficacité de la production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Dans ces cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux illustrations ci-dessous :



### 4.3.3 Dispositifs techniques

Les dispositifs 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.

### 4.3.4 Ouvertures

L'éclairage des combles sera réalisé au moyen des dispositifs suivants :

- les lucarnes\* à condition d'être à deux pans perpendiculaires au rampant ou lucarne croupe à trois pans. Les changements de pente occasionnés par une ouverture sont proscrits. Sont interdits les lucarnes\* rampantes, les chiens assis, les lucarnes\* à jouées galbées et les lucarnes\* en trapèze,
- la pose de châssis\* de toiture doit être étudiée notamment au regard des trames de composition des percements et d'une recherche architecturale, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

En cas de réhabilitation, d'isolation thermique ou d'extension\* du bâti existant, les travaux sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'écologie des chauves-souris cf. note en annexe du règlement.

## 4.4 Façades

### 4.4.1 Enduits et couleurs

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.

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

Les matériaux de façade\* devront être utilisés selon leurs propres qualités et leur bonne tenue au vieillissement, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. 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.

Sont interdits en façade\* :

- les matériaux brillants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc.). Seuls les constructions\* ou éléments en pierre de taille et les encadrements de baies en pierre, bandeaux, corniches, modénatures, motifs décoratifs... sont destinés à être conservés et à rester apparents,
- les enduits à finition grossière\*,
- les façades\* de couleur vive. Leur couleur doit être semblable à celle des enduits traditionnels de la région, type gris clair ou beige clair ou bois brut (non exotique).

Les enduits à empreinte ou imprimé\* sont tolérés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou s'ils sont utilisés de manière ponctuelle sans couvrir des surfaces importantes en façade.

#### **4.4.2 Ouvertures**

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade\*, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles des bâtiments\* existants.

#### **4.4.3 Dispositifs techniques**

Les dispositifs techniques (antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,...) sont interdits en façade\* et en saillie d'un toit existant ou à créer. Sauf impossibilité technique, sous réserve de justifications techniques ou architecturales, ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

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

### **4.5 Clôtures**

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures sont règlementées en limite de voies et emprises ouvertes à la circulation.

### **4.5.1 Murs de clôtures en pierre**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

### **4.5.2 Autres clôtures**

**EN ZONE 1AUB**, les clôtures doivent être perméables\* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours peuvent être mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de soubassement de 70 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grilles ou de grillage, à raison d'une hauteur\* maximum de la clôture de 1,80 m.

Dans le cas de terrain\* en pente, les clôtures seront à hauteur\* constante par rapport au sol naturel (pas de forme « en escaliers »).

De manière générale, les murs sont enduits dans les tons traditionnels du secteur. Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, plaques de béton, parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

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

**De plus, dans les secteurs concernés par un PPRI**, lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage ;
- soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

# 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 5.1 Espaces libres et plantations

### 5.1.1 *Éléments paysagers et environnementaux*

Lorsque le plan de zonage le repère, les éléments remarquables du paysage doivent être préservés (article L151-23) : arbres remarquables, les haies, boisements, ripisylves d'un cours d'eau, les alignements\* d'arbres ou encore les vergers, les vignes, les jardins et les parcs. L'implantation des constructions\* doit être adaptée en conséquence.

Lorsque le plan de zonage le repère, les constructions\* et opérations dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les aménagements paysagers et environnementaux à protéger ou à planter repérés.

### 5.1.2 *Coefficient d'espaces perméables*

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à limiter l'imperméabilisation de sols, voire à désimpermeabiliser.

Les espaces libres perméables sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments\*. Ces espaces sont donc composés d'espaces de circulation et de stationnement et d'espaces végétalisés.

Ils comprennent :

- prioritairement des espaces de pleine terre ;
- de manière complémentaire, les voies et places de stationnement perméables (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public), ainsi que les surfaces végétalisées (murs, terrasses et toitures végétalisées, espaces verts sur dalle).

**EN ZONE 1AUB**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière. Au moins 25% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (vergers, bosquets, arbres isolés, etc.) et d'essences régionales.

Les nouvelles plantations reprennent également cette structure végétale du paysage local, avec préférentiellement les trois strates végétales représentées : arbustive, arborée et herbacée.

## 5.2 Traitement des espaces entre l'espace public et le bâtiment\*

Pour les constructions\* nouvelles et en cas de recul du bâti de 2 m ou plus par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation, l'avant de la parcelle doit faire l'objet d'un traitement paysager global en harmonie avec les parcelles limitrophes. Cet espace doit être planté en gazon (et/ou surfaces perméables), arbustes et arbres d'ornement.

## 5.3 Aires de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés sont préférentiellement perméables. Sauf impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 4 emplacements. Ces arbres sont uniformément répartis ou groupés en bosquets.

## 5.4 Intégration des dispositifs d'énergie, de télécommunications ou de l'eau

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains\* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte\*, enterrées voire dissimulées par un écran végétal.

# 6. STATIONNEMENT

## 6.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions\* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions\* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions\* nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions\*) :
  - Maximum de 2 places par logement, hormis pour les logements financés avec un prêt aidé de l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;

- Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

## 6.2 Stationnement des cycles

---

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- pour les bâtiments\* neufs à usage principal de bureaux : 1 m<sup>2</sup> par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.