

## ZONE UD

La zone UD concerne les cités ouvrières « Cité Solvay » de Tavaux et « Cité des carrières » de Damparis.

Il s'agit de zones urbaines mixtes de moyenne et faible densité à vocation essentielle d'habitat.

La zone UD a vocation à maintenir les qualités architecturales des constructions existantes\* remarquables de ces cités ouvrières.

Il est à noter que la zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Solvay.

*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*

# ARTICLE 1 - ZONE UD

## 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 UD**, sont interdites les occupations et utilisations du sol, qui le cas échéant, sont interdites par le PPRT Solvay Electrolyse, ainsi que tout autre bâtiment non autorisé dans le paragraphe suivant.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.
- les recouvrements du sol (trottoirs, allées, esplanade) par tous matériaux imperméables, ainsi que les remblais,

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

## 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**EN ZONE UD**, sont admises, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRT, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :

- pour les constructions existantes\* à destination d'habitation :
  - à condition que les garanties soient apportées pour qu'elles ne soient pas visibles du domaine public principal (on considère comme domaine public principal, celui qui est situé en façade\* avant de la construction existante\*) :
    - Les extensions\* ou agrandissements des constructions existantes\* d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sous réserve que les travaux de restauration respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments\* existants ;
    - ainsi que les annexes\* ou les dépendances sous réserve de s'adosser l'une à l'autre sur deux unités foncières mitoyennes.
- le changement de destination des bâtiments (pour des bureaux, services, hébergement, habitation ... ) peut être autorisé à condition que l'aspect architectural soit préservé et que le changement de destination n'occasionne pas des besoins en stationnement non compatibles avec l'aspect d'origine de l'unité foncière ou de la zone.
- les dispositifs techniques peuvent être autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti.

- 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.

## 2.2 Éléments 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 UD 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.*

**EN ZONE UD**, les constructions\* doivent s'implanter en respectant l'ordonnancement des constructions existantes\*.

## 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.

**EN ZONE UD**, les constructions principales doivent être implantées :

- Soit en limite séparative si la construction s'adosse à un bâtiment existant en limite ou en cas de constructions jumelées ;
- Soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En outre, les dépendances peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle sous réserve du respect des autres dispositions.

## 1.3 Implantation des constructions sur une même propriété

---

Non règlementé.

## 2. EMPRISE AU SOL

---

Non règlementé.

## 3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

---

**EN ZONE UD**, l'épannelage existant doit obligatoirement être respecté.

En outre, la hauteur\* maximum autorisée pour les dépendances implantées en limite séparative est de 3,5 m hors tout.

## 4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

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.

De même, les travaux sur les bâtiments\* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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,
- la fiche travaux compatibles avec l'écologie des chiroptères,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- la fiche travaux compatibles avec l'écologie des chiroptères,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

## 4.1 Traitement des toitures

La forme du toit d'origine sera conservée, de même que les planches de rives, la zinguerie et le type de tuiles.

## 4.2 Façades

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- le premier niveau des constructions\* doit rester en pierre apparente ;
- les couleurs de façades\* respecteront l'esprit des couleurs d'origine ; elles ne seront ni trop vives ni trop contrastées entre deux parties d'une même construction, en excluant le blanc ;
- les volets battants seront conservés ou restitués dans leur aspect d'origine ; ils seront de couleur foncée dans les tons rouge, vert ou bleu.

## 4.3 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.

La couleur sera celle de la façade\*, le blanc étant exclu. Aucune paroi opaque ne surmontera le mur-bahut.

Les clôtures seront à hauteur maximum de 1,6 m et le mur bahut de 70 cm maximum.

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

## 5.1 Espaces libres et plantations

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 désimperméabiliser.

### **5.1.1 Eléments 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.

### **5.1.2 Coefficient d'espaces perméables**

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 UD**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

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

## **5.2 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\*) : 1 place minimum, et 2 places maximum 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

## 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 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\*.