COMMUNE DE DOLE

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT

Document révisé le 12 juin 2006

Modifié le 23 juin 2009

Révision Simplifiée, dite RS n°1, portant sur le site de la gare approuvée par le Conseil Municipal le 17 décembre 2013,
Modification simplifiée pour correction d'une erreur matérielle approuvée par le Conseil Municipal le 24 septembre 2015

Modification n°2, approuvée par le Conseil communautaire le 27 juin 2017

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 13
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB1 21
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB2 29
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB3 37
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB4 45
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 52
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 64
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF 72
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG 81
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH 89
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY 96

TITRE III : 107

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 107

A URBANISER 107

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU 109
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUYA 119
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU 127

TITRE IV : 130

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 130

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 132
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 137

DEFINITIONS 145

1° CODE DE L'URBANISME 149

CODE CIVIL 152

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 – Le 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 Préemption 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 ;

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 nº 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 :

1º Dans les zones U :

a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9º 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

2º 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 ;

3º 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 ;

4º Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

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

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).

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA
- Zone UB1
- Zone UB2
- Zone UB3
- Zone UB4
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UF
- Zone UG
- Zone UH
- Zone UY

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale à forte densité. Elle est affectée essentiellement à l'habitation (individuelle ou collective) et aux activités qui en sont le complément habituel (commerces, services,…), 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.
Cette zone se situe en centre-ville, à la limite du secteur sauvegardé. Son bâti s'inscrit dans la continuité du centre ancien et en transition des zones urbaines limitrophes.

L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à 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 UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de 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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- 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,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 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 affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- 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.
- L'aménagement de locaux à usage de bureau, artisanal, industriel ou commercial 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.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.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 UA.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.

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.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.

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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'un bâtiment est en situation dérogatoire par rapport aux règles ci-dessus énoncées son extension limitée dans le prolongement du volume initial est autorisée à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de sa position par rapport aux limites séparatives.

Le bassin des piscines ne peut pas se situer à moins de 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UA.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 UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, collectifs et d'intérêt général.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des surhauteurs peuvent être admises, 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, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.
Nonobstant les dispositions précédentes, des hauteurs supérieures sont admises pour les seuls projets de couverture par toiture en pente des bâtiments existants en terrasse.

De plus dans la partie de la zone UA située en site inscrit ou dans le champ de visibilité d'un Monument Historique (voir plan des servitudes d'utilité publique), et en ce qui concerne les constructions en continu sur rue, la hauteur des corniches des bâtiments à construire s'inscrira entre les valeurs extrêmes de la hauteur des corniches des bâtiments voisins. Le cas échéant, la hauteur du bâti situé en vis-à-vis de la voie publique pourra être pris en compte comme référence pour la détermination de la hauteur du bâtiment projeté si ledit bâti est homogène et représentatif d'une typologie propre au quartier.

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

Généralités :

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 parties des immeubles visibles à partir des espaces publics ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour affirmer l'identité du bâtiment.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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

Les toitures

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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chiens-assis » (lucarnes retroussées, lucarnes en trapèze) sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, et notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Clôtures :

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

Les clôtures devront être constituées de mur plein, de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie) surmonté ou non de grilles ou de grillage. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.
Dans le cas de terrain en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Leur faîtage ne doit pas former d'escalier.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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.

Enseignes :

Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE UA.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° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² de SHON: 1 place supplémentaire.

Cette norme ne s'applique pas aux surfaces des planchers existants.
2. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
3. bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON,
4. activités artisanales ou industrielles : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² 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 UA.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 regroupant plus de 5 logements, un espace libre commun égal à 5 % de la surface totale de la parcelle doit être prévu.

3. 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.

4. Bâtiments d'activités :
Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de faible densité « l'îlot des templiers », située en bordure du Doubs dans une continuité bâtie et végétale matérialisée par une coulée verte le long du Doubs.
Cette zone est vouée essentiellement aux équipements publics et aux équipements de sport, de culture et de loisirs.

Il existe une orientation spécifique au secteur Rive Gauche (voir PADD).

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

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

ARTICLE UB1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les remblais en dehors de ceux strictement nécessaire pour les constructions, les infrastructures et les accès.
- Les logements sauf ceux autorisés à l'article UB1 2.
- 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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- Les activités industrielles et artisanales de tous types.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.
- Les batteries et groupes de garages.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UB1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions sous condition :

- 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 et sans excéder 50% de la SHON totale.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et 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.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1.3 : 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 UB1.4 : 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.

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.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

ARTICLE UB1.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.

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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UB1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants, est autorisée à l'identique sur les fondations antérieures et sous réserve des dispositions de l'article UB1.1.

ARTICLE UB1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

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 parties des immeubles visibles à partir des espaces publics ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour affirmer la l'identité du bâtiment.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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

<u>Les toitures</u>
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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.
Les chiens-assis sont interdits.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

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

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.
Dans le cas d'une voie en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Elles seront constituées d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage.
La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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.

Enseignes :
Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.

Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE UB1.12 : 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 m² 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 60m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 50m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² de SHON: 1 place supplémentaire.

2. bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON,
3. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² de SHON.

ARTICLE UB1.13 : 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. 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.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB2

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires et commerciales correspondant à l'îlot Cordienne, espace situé dans le secteur Rive Gauche pour lequel il existe une orientation spécifique.

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de densité moyenne, située en bordure du Doubs dans une continuité bâtie et végétale matérialisée par une coulée verte le long du Doubs. Cette densité relative est une exception vis-à-vis des autres zones UB qui tendent à une sous-densification. En effet, la zone UB2 est un secteur de liaison entre le centre historique et commercial et la zone portuaire qui compte, elle aussi de nombreuses enseignes commerciales. Par ailleurs, cette zone comporte des règles architecturales très strictes.

Le fait de retenir le principe sur l'îlot Cordienne d'un bâti relativement dense pour les raisons précitées peut constituer une contradiction apparente alors même que la réhabilitation de la berge du Doubs se fait dans une logique de développement d'un parc en bordure de rivière, faiblement occupé par un bâti disséminé dans la végétation face à la vieille ville historiquement implantée en rive droite.

Pour gérer ce contexte et en clin d'œil à la configuration du site, il est proposé de créer un bâti évoquant, sur l'îlot Cordienne, un bateau à quai. La poupe (R+3) fermera la place, enchâssant ainsi la Porte Sud, la proue s'arrimera sur la zone commerciale et la partie centrale de ce « porte conteneur » accueillera également des activités ou des logements (R+2+ terrasses accessibles), raccordée au Jardin des Métamorphoses par des passerelles. L'ensemble reposera sur un socle (une coque…) qui le garantira des crues.

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

SECTEURS

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur UB2a,** secteur où la hauteur des bâtiments est limitée à R+2 maximum et 12 m.
- **Le secteur UB2b,** secteur où la hauteur des bâtiments est limitée à R+3 maximum et12 m.

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

ARTICLE UB2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Sont interdits :

- 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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages non liés à une activité commerciale.
- Les activités industrielles de tous types.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.
- Les batteries et groupes de garages.
- 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.

ARTICLE UB2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions sous condition :

Dans tous les secteurs :

- 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.

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB2.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans tous les secteurs :

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.

Un accès hors crue pour les piétons et les services de secours (passage de civières notamment) doit être garanti à partir de la place des Templiers pour toute opération d'aménagement sur l'îlot Cordienne. Afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, des solutions de type passerelles et/ou coursive seront privilégiées.

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.

ARTICLE UB2.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans tous les secteurs :

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.

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.

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).

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

ARTICLE UB2.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :

- Sur la limite de propriété ou avec un retrait ne représentant pas plus de 30% du linéaire de façade vis à vis des limites d'emprises publiques que sont la rue du Général Bethouart et le jardin public parallèle à la bordure du Doubs. Sur la limite de propriété, sera réalisé un « mur-coque » constituant le socle permettant le respect de la cote des PHEP visée dans le PPRI.
- sur la limite du secteur sauvegardé, place des Templiers.
- avec un recul de 2,20 ou 5 mètres sur toute voirie interne de l'îlot Cordienne.

Ces règles d'implantation s'entendent sans saillie possible, mais avec un retrait possible sur les étages supérieurs. Les parties en retrait ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface totale de la façade.

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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs :

Les constructions pourront être soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

ARTICLE UB2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

ARTICLE UB2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

L'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 60%de l'unité foncière.

ARTICLE UB2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :
La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère mesuré à partir de la cote de référence du PPRI. Ce « velum » à 12 mètres constitue une limite non altius tollendi.

Dans le secteur UB2 a spécifiquement :
La hauteur des constructions est limitée à R+2 maximum à l'acrotère avec une terrasse accessible et/ou végétalisée dans le cas de constructions à plusieurs étages. Des surhauteurs ponctuelles sont possibles, dans la limite fixée au paragraphe précédent pour trémie d'ascenseur, cage d'escalier, bouches d'aération, accessoires divers (plenum entre R+2 et velum à 12 mètres). Ces sur-hauteurs doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum vis à vis de l'emprise publique que sont la rue du Général Béthouart et le jardin public parallèle à la bordure du Doubs.

Dans le secteur UB2 b spécifiquement :
La hauteur des constructions est limitée à R+3 maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère, les ouvrages techniques inclus.

ARTICLE UB2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

Généralités :

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.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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

Les toitures :
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.

Dans le secteur UB2 a spécifiquement :
Les toitures des constructions affectées à de l'habitation seront composées de toits terrasses dont 40 % minimum seront végétalisés et / ou accessibles.

Dans le secteur UB2 b spécifiquement et pour les constructions non affectées à de l'habitation en secteurs UB2ai :
Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront inférieures à 20 degrés.

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 dans les tons calcaires, beige ou ocre. Une teinte différenciée, plus foncée est imposée sur toutes les parties en retrait. Les éléments en saillie sur toiture seront également 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.

Clôtures :
L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en rupture avec le bâti environnant, conformément au caractère et à la vocation de la zone, tels que définis ci-avant.

Une délimitation de l'espace privatif est imposée en limite d'espace public sur le « mur coque » garantissant un positionnement hors crue. Tout projet de clôture devra garantir une unité architecturale conforme à l'effet recherché, soit l'évocation d'un navire à quai. Le « mur-coque » est un mur banché, brut de décoffrage, avec deux joncs interdistants de 0,40 mètre et un caniveau en pied, dans tout secteur où sa hauteur dépasse 0,70 m.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées soit de mur plein, soit d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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.

Enseignes :
Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage dans le cas de constructions à plusieurs niveaux.

ARTICLE UB2.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :

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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² de SHON,
4. activités artisanales: les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 place par tranche de 2 chambres.

Les aires de stationnement à l'extérieur de l'ensemble bâti évoquant un « bateau » seront traitées comme un quai d'embarquement.

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 1m² pour 100m² 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 UB2.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB3

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de faible densité, située en bordure du Doubs dans une continuité bâtie et végétale matérialisée par une coulée verte le long du Doubs.
Cette zone est vouée aux activités liées à l'exploitation de la voie d'eau.

Il existe une orientation spécifique au secteur Rive Gauche.

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

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

ARTICLE UB3.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les sous-sols.
- Les remblais en dehors de ceux strictement nécessaires pour les constructions, les infrastructures et les accès.
- Les logements sauf ceux autorisés à l'article UB3 2.
- Les 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.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 et artisanales de tous types qui ne sont pas liées à la voie d'eau.
- Les activités commerciales non liées à la voie d'eau.
- Les hôtels.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.
- Les batteries et groupes de garages.
- Les constructions en sous-sols
- Tout projet auquel n'est pas adjoint une note technique précise attestant de la peise en compte suffisante du risque inondation (justifications à fournir en terme de forme, implantation, orientation, transparence hydraulique, ouverture en façades).

ARTICLE UB3.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions sous condition :

- Toute construction à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau.
- 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.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et 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.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3.3 : 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 UB3.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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).

Pour les activités susceptibles de générer des pollutions de surface (huile, hydrocarbure…), les eaux devront être prétraitées au moyen de débourbeurs 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. Traitement des déchets
Les déchets industriels ou dus aux activités autorisées :
Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier : s'il est envisagé de traiter in situ les déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être indiqués dans le permis de construire.

Les 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.

ARTICLE UB3.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB3.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres vis à vis de la voie et de 20 mètres vis à vis des berges du Doubs.

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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB3.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB3.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 m 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 UB3.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB3.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UB3.11 : 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 logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront respecter le terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou mouvements de terre. Ceux-ci doivent avoir des pentes 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. Ce type de travaux restera limité afin de ne pas nuire à l'écoulement des eaux en période de crue.

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 aires de stockage :
Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

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

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Les toitures :
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.
Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment sont interdites.
La forme des toitures est libre, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

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 teintes devront être foncées à dominante de vert et de bleu.

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 :
Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.

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

Les enseignes ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

ARTICLE UB3.12 : 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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² de SHON,
4. activités artisanales ou industrielles : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise

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 UB3.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Plantations d'arbres :
La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existant à proximité.

2. Aires de stationnement :
Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie. Cette disposition est considérée comme respectée lorsque les parkings sont proches d'une haie implantée sur limite de propriété.

3. Espaces verts :
10 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB4

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de faible densité, située en bordure du Doubs dans une continuité bâtie et végétale matérialisée par une coulée verte le long du Doubs.
Cette zone est vouée à l'activité tertiaire et commerciale et à l'accueil de services.

Il existe une orientation spécifique au secteur Rive Gauche (voir PADD).

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

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

ARTICLE UB4.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les sous-sols.
- Les remblais en dehors de ceux strictement nécessaire pour les constructions, les infrastructures et les accès.
- Les logements sauf ceux autorisés à l'article UB4 2.
- Les 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.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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les activités industrielles de tous types.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.
- Les batteries et groupes de garages.
- 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,...).
- Les hôtels.
- Les constructions en sous-sols

- Tout projet auquel n'est pas adjoint une note technique précise attestant de la prise en compte suffisante du risque inondation (justification à fournir en terme de forme, implantation, orientation, transparence hydraulique, ouverture en façades).

ARTICLE UB4.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions sous condition :

- 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.
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB4.3 : 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 UB4.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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).

Pour les activités susceptibles de générer des pollutions de surface (huile, hydrocarbure…), les eaux devront être prétraitées au moyen de débourbeurs 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.

ARTICLE UB4.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB4.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres vis à vis de la voie et de 20 mètres vis à vis des berges du Doubs.

ARTICLE UB4.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB4.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 m 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 UB4.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB4.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UB4.11 : 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 logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront respecter le terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou mouvements de terre. Ceux-ci doivent avoir des pentes 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. Ce type de travaux restera limité afin de ne pas nuire à l'écoulement des eaux en période de crue.

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

Les parties de bâtiments liées aux bureaux ou à l'accueil doivent être traités différemment.

Tous les bâtiments devront avoir un soubassement d'un mètre environ qui sera maçonné.

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.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

Les toitures :
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.

Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment sont interdites.
La forme des toitures est libre, 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 bâtiments devront s'intégrer au site en utilisant des teintes non criardes.

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 :
Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.

Les enseignes ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

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

ARTICLE UB4.12 : 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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² de SHON,

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 1m² pour 100m² 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 UB4.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Plantations d'arbres :
La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existant à proximité.

2. Aires de stationnement :
Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie. Cette disposition est considérée comme respectée lorsque les parkings sont proches d'une haie implantée sur limite de propriété.

3. Espaces verts :
20 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.

L'ensemble des traitements d'espaces extérieurs doit faire l'objet d'une composition en harmonie avec le parti d'aménagement retenu sur les espaces publics voisins : jardin des Métamorphoses, cheminements sur berges…

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB4.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu bâti individuel de faible à forte densité, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux commerces 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.

La zone UC correspond aux quartiers périphériques et excentrés. L'essentiel de la construction s'y développe sous forme pavillonnaire.

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.

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

SECTEURS

Cette zone comporte trois sous-secteurs :

- **Le secteur UCa,** secteur en assainissement autonome. Le bâti est moins dense que la zone UC et la taille des parcelles est large.
  Il correspond au :
  - Quartier entre le rond point de la Côte d'Or et la route de Champvans,
  - Quartier à l'est de la rue des pêcheurs, le long de la voie ferrée,
  - Quartier le long du Doubs au niveau de la rue de la Résistance,
  - Quartier rue des Commards en se dirigeant vers Brevans,
  - Quartier entre la rue du Loup et l'avenue Maréchal Juin.
  - Quartier rue du Champ Dez,
  - Quartier de Landon,
  - Quartier entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et le chemin de la Montée Rouge, à la sortie nord de Dole,
  - Quartier autour de la RD 905 à la sortie nord-ouest de Dole.

- **Le secteur UCg,** secteur correspondant au village de Goux, village à part entière qui garde une identité forte et se trouve situé proche de la forêt de Chaux sur un plateau agricole. La conservation de l'esprit du village induit la mise en place d'une superficie minimale pour être constructible.

- **Le secteur UCv,** secteur dans lequel l'accueil des gens du voyage est autorisé.

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

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Sont interdits :

- 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.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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les constructions à usage industriel 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,...).

Spécifiquement dans les secteurs UCa et Ucg

- Les constructions à usage de logements qui ne présentent pas un aspect de type « volume unique » ou de type « maisons jumelées »

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 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.
- 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, artisanal ou commercial 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.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat.

Dans le secteur UCv :

- les installations liées à l'accueil des gens du voyage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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. Au-delà de 7.50 m d'emprise dédiée aux accès, le ou les accès sont limités à 40% du linéaire de la façade foncière sur rue.
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 UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans les secteurs UCa, UCb et UCv :

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

Toute construction ou installation à l'origine de rejet d'eaux usées domestiques doit mettre en place un système d'assainissement non collectif :

- conforme aux prescriptions en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- dont les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- en adéquation avec la nature du sol.

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 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).

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée.

Dans la zone UC et dans le secteur UCg :

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.

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.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

Dans la zone UC et dans tous les secteurs :

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

5. Energie
Tout bâtiment, local ou installation situés dans les périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recommandée si les études en confirment l'opportunité et la faisabilité.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La zone UC n'est pas réglementée excepté les secteurs suivants :

Dans le secteur UCa :
Pour être constructible toute unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 800m², en cohérence avec le schéma d'assainissement.

Dans le secteur UCg :
Secteur correspondant au village de Goux, village à part entière qui garde une identité forte et se trouve situé proche de la forêt de Chaux sur un plateau agricole. La conservation de l'esprit du village induit la mise en place d'une superficie d'unité foncière au moins égale à 1200 m².

Ces règles de superficie minimale ne sont pas applicables aux terrains supportant déjà une construction significative (au moins 50 m²). Le changement de destination de bâtiments pré existants est autorisé.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Ce retrait n'est pas applicable sur une voie d'emprise inférieure ou égale à 5 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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Dans la zone UC et dans les secteurs UCa et UCb :

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :
- 35 mètres de l'axe de la RD 673 et de la RD 905 pour les habitations
- 25 mètres de l'axe de la RD 673 et de la RD 905 pour les autres bâtiments

Pour les autres voies, on se référera aux règles de la zone.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées soit :
- 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).

- en limite séparative :
  - s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande
  - pour les annexes aux constructions jumelées ou en bande sur une profondeur maximale de 3 mètres et dans un volume défini par des plans fictifs inclinés à 45° issus des limites séparatives à partir d'une hauteur de 2,50 mètres. En cas de situation en pignon, celles-ci peuvent être acceptées jusqu'à une hauteur maximum de 4 mètres,

  - pour des annexes (abris, garages…) ou des extensions de l'habitation principale à usages d'annexes. Ces annexes devront s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs inclinés à 45° issus des limites séparatives à partir d'une hauteur de 2,50 mètres. En cas de situation en pignon, celles-ci peuvent être acceptées jusqu'à une hauteur maximum de 4 mètres,
  - et à condition que tout point de la construction projetée soit distant d'au moins 6 m de tout point d'une construction à usage d'habitation déjà bâtie sur l'unité foncière limitrophe exceptées pour les constructions jumelées ou en bande existantes

Conditions cumulatives

Lorsqu'un bâtiment est en situation dérogatoire par rapport aux règles ci-dessus énoncées, (pour la partie en situation dérogatoire) son extension limitée dans le prolongement du volume initial est autorisée à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de sa position par rapport aux limites séparatives.

Le bassin des piscines ne peut pas se situer à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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 UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC et l'ensemble des sous-secteurs :
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans le sous-secteur UCg, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC:

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est autorisée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une unité foncière supérieure ou égale à 2 500 m².

Dans les secteurs UCa et UCg:
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Généralités :

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 à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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

Les toitures

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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes, sans préjudice des dispositions de l'alinéa « généralités » du présent article (notion de rupture avec le contexte urbain environnant indiqué dans le 3ème alinéa des généralités de cet article 11).
Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chiens-assis » (lucarnes retroussées, lucarnes en trapèze) sont interdits.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Clôtures :

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

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.
Dans le cas d'une voie en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Elles seront constituées d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage.
La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées de mur plein, de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.
Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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.

Enseignes :

Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE UC.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. public Les manœuvres nécessaires au stationnement ne doivent notamment pas s'effectuer sur le domaine sauf

aménagement garantissant la sécurité des usagers, piétons et cycles notamment, et sans préjudice des dispositions de l'article UC3.

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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 60m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 50m² de SHON est de une.

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

1. constructions à usage d'habitat : il est exigé :
- de 0 à 60m² de SHON : aucune place,
- au delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places de stationnement,
- au-delà de 150m² et par tranche de 100m² de SHON : 1 place supplémentaire

Au moins 50% de ces places doivent être non-closes et accessibles de puis la rue.

2. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
3. bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON,
4. activités artisanales : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² 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 UC.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.
Les limites parcellaires situées au contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs urbains.
Cette règle sera dérogée en cas de la présence d'un dispositif de géothermie.

2. Espaces libres :
Dans les opérations d'aménagements réalisées sur une unité foncière supérieure ou égale à 2500m² ou pour les collectifs regroupant plus de 5 logements, 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.

4. Bâtiments d'activités :

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UD correspond aux anciens hameaux de la Ville de Dole (Azans, Les Commards, St Ylie,...) caractérisés bien souvent par des constructions à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu. Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu bâti de densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux commerces 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'ensemble des rappels et recommandations communes à l'ensemble des zones est inscrit dans l'article 5 des dispositions générales.

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

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

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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.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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- 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 UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 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.
- 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, artisanal, industriel ou commercial 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.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.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 sera de 6 mètres de large minimum.
Si il n'y a que deux constructions à desservir, l'emprise de la voie à créer sera de 4 mètres de large minimum.

ARTICLE UD.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.

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.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.

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 de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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

Les constructions doivent être implantées sur limites, pour tous leurs niveaux, lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible. Dans les autres cas 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Le bassin des piscines ne peut pas se situer à moins de 2 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des surhauteurs peuvent être admises, 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 12 mètres mesurés 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.
Nonobstant les dispositions précédentes, des hauteurs supérieures sont admises pour les seuls projets de couverture par toiture en pente des bâtiments existants en terrasse.

De plus dans la partie de la zone UD située en site inscrit ou dans le champ de visibilité d'un Monument Historique (voir plan des servitudes d'utilité publique), et en ce qui concerne les constructions en continu sur rue, la hauteur des corniches des bâtiments à construire s'inscrira entre les valeurs extrêmes de la hauteur des corniches des bâtiments voisins.

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

Généralités :

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 parties des immeubles visibles à partir des espaces publics ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour affirmer l'identité régionale du bâtiment.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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

Les toitures :
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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes, sans préjudice des dispositions de l'alinéa « généralités » du présent article (notion de rupture avec le contexte urbain environnant indiqué dans le 3ème alinéa des généralités de cet article 11).
Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chiens-assis » (lucarnes retroussées, lucarnes en trapèze) sont interdits.
Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise, cette dernière n'étant autorisée que sur des éléments ponctuels de la toiture).

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

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

Les clôtures devront être constituées de mur plein, de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie) surmonté ou non de grilles ou de grillage.
La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.
Dans le cas de terrain en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Leur faîtage ne doit pas former d'escalier.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

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.

Enseignes :
Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE UD.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° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² de SHON,
4. activités artisanales ou industrielles : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² 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 UD.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.
Les limites parcellaires situées au contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs urbains.
Cette règle sera dérogée en cas de la présence d'un dispositif de géothermie.

2. Espaces libres :
Dans les opérations d'aménagement regroupant plus de 5 logements, un espace libre commun égal à 10 % 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 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.

4. Bâtiments d'activités :
Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 avérés 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 édifiée 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.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu bâti collectif et individuel, affectée essentiellement à l'habitation, aux commerces 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 UG.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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.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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les constructions à usage industriel même présentant peu de nuisances.
- 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 UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 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, 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.
- 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, artisanal ou commercial 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 UG.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 UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE CHAUFFAGE URBAIN

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.

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.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique électrique et câble
Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

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 UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG.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
- 5 mètres de l'alignement des autres voies

Les locaux annexes aux immeubles collectifs peuvent s'implanter en limite du domaine public (unité de collecte d'ordures ménagères par exemple).

ARTICLE UG.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).

Les locaux communs annexes sont autorisés en limite séparative sous réserve que la hauteur maximum ne dépasse pas 2,50 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UG.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 UG.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si le rez-de-chaussée est affecté à une activité commerciale ou à du service, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum.

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

Généralités :

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 à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

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

Les toitures :

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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes sans préjudice des dispositions de l'alinéa « généralités » du présent article (notion de rupture avec le contexte urbain environnant indiqué dans le 3ème alinéa des généralités de cet article 11).
Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chiens-assis » (lucarnes retroussées, lucarnes en trapèze) sont interdits.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Clôtures :

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

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.
Dans le cas d'une voie en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Elles seront constituées d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage.
La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées de mur plein, de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

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.

Enseignes :
Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE UG.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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² de SHON,
4. activités artisanales : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² 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 UG.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 de permis groupés ou de collectifs regroupant plus de 5 logements 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.

4. Bâtiments d'activités :
Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 m².
- 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 débourbeurs 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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² 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 60m² de SHON : aucune place
- au-delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place
- au delà de 150m² de SHON et par tranche de 100m² 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 m² 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 1m² pour 100m² 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 2500m², 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.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UY correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune. Cette zone est affectée principalement à l'accueil d'activités à caractère économique, classées ou non.
L'ensemble des rappels et recommandations communes à l'ensemble des zones est inscrit dans l'article 5 des dispositions générales.
La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

SECTEURS
Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UYa, secteur à dominante commerciale, principalement affecté à l'accueil de services, d'hôtels, de restaurants, de bureaux et de commerces. Cette zone correspond au secteur commercial des Grandes Epenottes, des Epenottes, du Défois et enfin de la zone portuaire.
- le secteur UYb, secteur à dominante industrielle principalement affecté à l'accueil d'activités économiques de production, de stockage et de services. Cette zone correspond au secteur industriel des Grandes Epenottes, des gares et emprises publiques liées au chemin de fer, du Tumulus, des Mesnils Pasteur et d'une partie de la zone portuaire.
- le secteur UYc, secteur à dominante artisanale affecté à l'accueil d'activités économiques artisanales ou de services, regroupés au sein d'un espace spécifique. Cette zone correspond au secteur artisanal des Grandes Epenottes.
- le secteur UYf, secteur à dominante d'activités aux abords de la gare et du Pôle d'Echange Multimodal. Il est composé d'activité tertiaire, hôtellerie-restaurant, équipements et activités de loisirs ainsi que des commerces, artisans et services. Si son orientation d'aménagement est principalement tournée vers l'activité, la construction de logements est toutefois acceptée.

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

ARTICLE UY.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>Dans tous les secteurs</u> :
Sont interdits :

- les logements sauf ceux autorisés à l'article UY 2 et sauf ceux autorisés dans le secteur UYf ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- les modes particuliers d'utilisation visés au titre IV du code de l'urbanisme Article R443- 5, stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les décharges ;

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.423-21 du code de l'urbanisme ou des décrets des 7 février 1959 et 9 février 1968 modifiés ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs ;
- Les lotissements autres que ceux à usage d'activités et de commerces ;
- Les constructions facilement démontables dont la surface totale hors œuvre excède 20 m² ;
- Les constructions amovibles pour une durée de plus d'une année, à l'exception des chapiteaux temporaires autorisés par permis de construire ;
- Les constructions à usage agricole ;
- En outre, peuvent être interdits, après avis des services intéressés du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux installations classées, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants.

Dans le secteur UYf :
Sont également interdits :
- les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés.
- Les activités industrielles de toute surface sauf à usage ferroviaire.

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

Dans tous les secteurs :
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public et à la lutte contre l'incendie (bâche, bassins…), aux locaux poubelles et containers.
- 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 chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les installations soumises à déclaration, à autorisation et à enquête publique (liée au dossier d'autorisation), à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Dans le secteur UYa :
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
- Les bâtiments à usage d'accueil d'activités économiques de production ou de stockage, dès lors que ces dernières sont susceptibles de s'intégrer harmonieusement à un secteur voué principalement à l'activité commerciale.
- Les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

Dans le secteur UYb :
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
-Les surfaces commerciales, les immeubles de bureaux et de service, les activités d'hôtellerie et de restauration, sous réserve d'intégration cohérente à l'environnement immédiat par une implantation en frange de zone UYb, en contiguïté de la zone UYa.

- Les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- L'aménagement de terrains familiaux, bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables ou de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dès lors que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur UYc :
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
- Les surfaces commerciales, les immeubles de bureaux et de service, les activités d'hôtellerie et de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou qu'ils en constituent le complément.
- Les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les constructions à usage d'hébergement, dès lors que la fonction d'hébergement est directement rattachée à une d'activité présente sur la zone.

Dans le secteur UYf :
Sont autorisés, sous réserve d'un aménagement cohérent respectant les orientations d'aménagement figurant en pièce n°2 du présent dossier :
- les activités de bureaux, d'hôtellerie et de restauration.
- les activités tertiaires.
- les activités de services, loisirs, artisanats ou de commerces n'excédant pas 500 m² d'emprise au sol.
- les équipements sportifs sous réserve d'intégration cohérente à l'environnement immédiat.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.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 sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement**.**
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 :
Dans tous les secteurs :
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 voirie pour toute opération d'aménagement à créer sera de 7 mètres de large minimum.
S'il n'y a que deux constructions à desservir d'une surface maximale de 150 m² chacune, l'emprise de la voie à créer sera de 4 mètres de large minimum.

Dans le secteur UYf :
L'emprise de toute voirie à créer, avec une circulation en 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 UY.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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
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.
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 prétraitements 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.

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 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 (après dépollution par une 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.
Il n'existe pas d'exutoire naturel aux eaux de pluies sur la zone des Grandes Epenottes.
Celles-ci devront s'évacuer par infiltration dans le sol.
Pour les activités susceptibles de générer des pollutions de surface (huile, hydrocarbure…), les eaux devront être prétraitées au moyen de débourbeurs 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. Traitement des déchets
4.1 Les déchets industriels ou dus aux activités autorisées :
Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier : s'il est envisagé de traiter in situ les déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être indiqués dans le permis de construire.

4.2 Les déchets urbains et ménagers :
Dans les secteurs UYb, UYb et UYc :
Ils sont regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture (en dérogeant à la règle édictée en article 6 et 7 de la présente zone) et de dimension suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

Dans le secteur UYf :
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 UY.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dans le secteur UYa :
Le long de la RD 673 :
Un alignement de façades est imposé sur les parcelles bordant la RD 673:
- avec un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD pour les terrains situés à l'est du giratoire d'accès à la zone, sur RD
- avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD pour les terrains situés à l'ouest du giratoire d'accès à la zone, sur RD

Le long de la voirie de liaison entre la RD 673 et la rue Jeanrenaud (rue Léon BEL) :
Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'alignement de la voie.
Le long des autres voies de desserte de la zone des Grandes Epenottes :
Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul de 10 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.
Le long des voies de desserte des zones portuaire et du Défois :
Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul de 5 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le secteur UYb :
Le long de la RD 905 et de la RD 673 :
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des RD 905 et 673.
Le long des voies de desserte de la zone des Grandes Epenottes :
Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul de 10 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.
Le long des autres voies de desserte :
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies.

Dans le secteur UYc :
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies.

Dans le secteur UYf :
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait de 5 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 édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les constructions jumelées sur limite parcellaire sont autorisées, sous réserve d'un traitement architectural qui ne permet pas de « lire » la présence de 2 bâtiments simplement accolés.

Les constructions annexes sont autorisées en limite de propriété sous réserve que la hauteur maximum ne dépasse pas 4 mètres en pignon ou à l'acrotère.

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

Une distance de 3 m 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. Cette disposition n'est toutefois pas exclusive de la création d'éléments de liaison entre bâtiments telle que préconisée à l'article UY 11 pour assurer l'intégration des bâtiments annexes.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UYf :
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 UY.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UYa, UYb, et UYf :
La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur UYa :
Pour les constructions implantées en première ligne le long de la RD 673 dans le quartier commercial des Grandes Epenottes, la hauteur de l'acrotère est imposée à la cote de plateforme arrêtée à 232 m IGN 69.

Dans le secteur UYc :
La hauteur des constructions est limitée à 9 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

1. 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 logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.
Les constructions et les aménagements extérieurs devront respecter le terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou mouvements de terre. Ceux-ci doivent avoir des pentes 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.

2. 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.

3. Les aires de stockage :
Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.
Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

4. Les matériaux :
Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.
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 de teintes claires devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
Les peintures criardes sont interdites.
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.

5. Les toitures :
Dans les secteurs UYa, UYb et UYc :
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.
Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment sont interdites.
Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes.
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 constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

Un soin particulier sera apporté aux formes, volumes, matériaux et finitions des toitures.

Pour le secteur UYf :
Les toitures des constructions devront être composées de plusieurs éléments avec des pentes minimum de 20°.

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.

Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment sont interdites. Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

Un soin particulier sera apporté aux formes, volumes, matériaux et finitions des toitures.

6. 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.

7. Les clôtures :
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée de grillage doublé de végétaux (haies vives d'essences locales) et d'une hauteur maximale de 2 m.

8. Signalétique :
Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.
Les enseignes ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.
Dans le cas d'un bâtiment accueillant plusieurs établissements, est autorisée une enseigne par établissement par façade.

9. Capteurs solaires et climatiseurs :
Pour le secteur UYf :
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 UY.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :
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 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.
Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.
Les stationnements doivent faire l'objet d'une note technique définissant les besoins lors du dépôt de permis de construire.
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.
Le cas échéant, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour le secteur UYf :
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 10 m² de surface de plancher,
4. bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,
5. activités artisanales : 1 place pour 10 m² de surface de plancher,
6. établissements hôteliers : 1 place par tranche de 2 chambres.
7. les équipements de loisirs : 1 place pour 10m² 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 accueillir 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.

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

1. Plantations d'arbres :
Dans les secteurs UYa, UYb, UYc :
La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.
Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existant à proximité.

Dans le secteur UYf :
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 :
Dans les secteurs UYa, UYb, UYc :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale 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.

Dans le secteur UYf :
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.

3. Espaces verts :
Dans les secteurs UYa, UYb, UYc :
10 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts perméables plantés par des essences locales à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.
Par rapport à la RD 673, 50 % au moins de la surface privative de la marge de recul sera traitée en espace vert. Cet espace vert peut être comptabilisé dans l'obligation de traitement en espace vert de 10 % de l'unité foncière. Cet espace vert accueillera une double rangé d'arbres en quinconce, à 30 et 40 mètres de l'axe de la RD, respectivement de type merisier

(prunus avium) et frêne (fraxinus excelsior), pour les terrains fonciers situés à l'est du giratoire d'accès à la zone, sur la RD.

Dans le secteur UYf :
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. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.
Il sera planté au minimum 1 arbre d'essences locales par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.
.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone 1AU,
- Zone 1AUya,
- Zone 2AU

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables. C'est une zone destinée essentiellement à l'habitation afin de permettre l'extension de l'urbanisation.

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

SECTEURS

Cette zone comporte un sous-secteur :

- **1AUg,** secteur au cœur d'un milieu naturel (forêt de Chaux) où les parcelles sont grandes et le tissu urbain très aéré. Il correspond aux zones à urbaniser à Goux.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Certains secteurs sont concernés par l'article L111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les opérations devront être conformes aux orientations d'aménagements.

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Sont interdits :

- 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.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 constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les constructions à usage industriel de tout type.
- 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,...).

Spécifiquement dans le secteur 1AUg:

- Les constructions à usage de logements qui ne présentent pas, sur la parcelle, un aspect de type « volume unique » ou de type « maisons jumelées »

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble. Celle-ci :
    - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
    - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone,
    - ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

  D'autre part :
  - La superficie de l'opération est au moins égale à 0,6 ha (ou elle concerne au moins 90% de la surface restante de la zone).

- 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.
- 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, artisanal ou commercial 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.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans toute la zone et tous les secteurs :

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans toute la zone et tous les secteurs :

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.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire :

- il doit être conforme aux prescriptions en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées seront évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il doit être en adéquation avec la nature du sol ;
- il sera mis hors circuit dans les cinq ans (renouvelable une fois) à partir de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

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.

Sont considérées comme eaux pluviales :
- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

3. Desserte téléphonique, électrique et câble
Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou habitat groupé, les dessertes téléphoniques, électriques et câble intérieures seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. 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.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone 1AU :
Non réglementé.

Dans les sous- secteurs 1AUg :
Les constructions ne pourront être réalisées que sur une parcelle de 1200 m² au moins, eu égard à l'environnement naturel pré-existant.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées soit :
- 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).

- en limite séparative :
  - s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande
  - pour les annexes aux constructions jumelées ou en bande sur une profondeur maximale de 3 mètres et dans un volume défini par des plans fictifs inclinés à 45° issus des limites séparatives à partir d'une hauteur de 2,50 mètres. En cas de situation en pignon, celles-ci peuvent être acceptées jusqu'à une hauteur maximum de 4 mètres,

Conditions cumulatives

  - pour des annexes (abris, garages…) ou des extensions de l'habitation principale à usages d'annexes. Ces annexes devront s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs inclinés à 45° issus des limites séparatives à partir d'une hauteur de 2,50 mètres. En cas de situation en pignon, celles-ci peuvent être acceptées jusqu'à une hauteur maximum de 4 mètres,
  - et à condition que tout point de la construction projetée soit distant d'au moins 6 m de tout point d'une construction à usage d'habitation déjà bâtie sur l'unité foncière limitrophe exceptées pour les constructions jumelées ou en bande existantes

Les constructions peuvent aussi être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur une construction déjà établie sur le fond voisin sans en excéder le gabarit.

Dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toute la zone et tous les secteurs :

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 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone et tous les secteurs :

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

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

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU :
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est autorisée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une unité foncière supérieure ou égale à 2 500 m².

Dans le sous-secteur 1AUg :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Généralités :

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 à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

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

Les toitures :

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.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.
Les chiens-assis sont interdits.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

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.

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Clôtures :

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

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.
Dans le cas d'une voie en pente, les clôtures seront à hauteur constante par rapport au sol naturel. Elles seront constituées d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage.
La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées de mur plein, de grillage ou d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

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.

Enseignes :

Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.
Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1er étage.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone et tous les secteurs :

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 m² 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 80m² de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² de SHON est de une.

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

1. constructions à usage d'habitat : il est exigé :
- de 0 à 60m² de SHON : aucune place,
- au delà de 60m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places de stationnement,
- au-delà de 150m² et par tranche de 100m² de SHON : 1 place supplémentaire

Au moins 50% de ces places doivent être non-closes et accessibles de puis la rue.

2. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
3. bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON,
4. activités artisanales : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 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 1m² pour 100m² de SHON.

Dans les opérations d'ensemble et dans le cas de lotissements ou de constructions groupées, il est prévu au moins deux places de stationnement en plus par tranche de 4 logements à l'usage de visiteurs (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat)

- Commerces: 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- Bureaux et services publics: 1 place pour 35 m² de SHON.
- Activités artisanales ou industrielles: les places nécessaires à l'activité.
- Etablissements hôteliers: 1 place par tranche de 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone et tous les secteurs :

1. Plantations d'arbres :
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
Les limites parcellaires situées au contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs urbains.
Cette règle sera dérogée en cas de la présence d'un dispositif de géothermie.

2. Espaces libres :

Dans les opérations d'aménagements réalisées sur une unité foncière supérieure ou égale à 6000m² ou pour les collectifs regroupant plus de 5 logements, 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.

Les parkings implantés dans une bande de recul de 100 m par rapport à l'axe des RD 905 et 673 seront plantés uniformément d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement.

4. Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, au titre des espaces boisés classés.

5. Bâtiments d'activités :
Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute la zone et tous les secteurs :

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUya

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables.

La vocation de la zone concerne l'accueil d'activités commerciales et de services.

Cette zone est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation.

Les opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagements spécifiques, lorsqu'elles existent.

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 1AUya.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les logements sauf ceux autorisés à l'article 1AUya 2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les modes particuliers d'utilisation visés au titre IV du code de l'urbanisme Article R443- 5, stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés ;
- Les décharges ;
- 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 ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs ;
- Les lotissements autres que ceux à usage d'activités et de commerces ;
- Les constructions amovibles pour une durée de plus d'une année, à l'exception des chapiteaux temporaires autorisés par permis de construire ;
- En outre, peuvent être interdits, après avis des services intéressés du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux installations classées, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants ;
- Les équipements d'intérêt général sauf ceux autorisés à l'article 1Auya 2 ;
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières ;
- Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale hors œuvre excède 20 m2 ;
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.

ARTICLE 1AUya.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble. Celle-ci :
    - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
    - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone,
    - ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public et à la lutte contre l'incendie (bâche, sprinckler, bassins…) , aux locaux poubelles et containers.
- 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 chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les installations soumises à déclaration, à autorisation et à enquête publique (liée au dossier d'autorisation), à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les bâtiments à usage d'accueil d'activités économiques de production ou de stockage, dès lors que ces dernières sont susceptibles de s'intégrer harmonieusement à un secteur voué principalement à l'activité commerciale et de services.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUya.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 la voirie à créer sera de 6 mètres de large minimum.

ARTICLE 1AUya.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 débourbeurs 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.

ARTICLE 1AUya.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUya.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 673 et de la RD 905 :
Un alignement de façades est imposé sur les parcelles bordant la RD 673 et la RD 905 :
- avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.

Le long des autres voies de desserte :
Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul de 10 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AUya.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 1AUya.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3 m 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. Cette disposition n'est toutefois pas exclusive de la création d'éléments de liaison entre bâtiments telle que préconisée à l'article 1Auya 11 pour assurer l'intégration des bâtiments annexes.

ARTICLE 1AUya.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUya.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUya.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 logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront respecter le terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou mouvements de terre. Ceux-ci doivent avoir des pentes 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 aires de stockage :
Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

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

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 peintures criardes sont interdites.

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.

Les toitures :
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.

Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment 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 toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

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.

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

Signalétique :
Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.

Les enseignes ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

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

ARTICLE 1AUya.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° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

Les stationnements doivent faire l'objet d'une note technique définissant les besoins lors du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUya.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Plantations d'arbres :
La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existant à proximité.

2. Aires de stationnement :
Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,00 m de haut. Cette disposition est considérée comme respectée lorsque les parkings sont proches d'une haie implantée sur limite de propriété.

3. Espaces verts :
10 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.

Par rapport à la RD 673 et à la RD 905, 50 % au moins de la surface privative de la marge de recul sera traitée en espace vert. Cet espace vert peut être comptabilisé dans l'obligation de traitement en espace vert de 10 % de l'unité foncière. Cet espace vert accueillera une double rangée d'arbres en quinconce, à 30 et 40 mètres de l'axe de la RD, respectivement de type merisier (prunus avium) et frêne (fraxinus excelsior).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUya.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

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

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

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

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

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

- les abris de jardin à condition qu'il s'agisse de structures légères et facilement démontables de superficie inférieure à 10 m²,
- la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les constructions annexes à proximité d'un bâtiment principal dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- L'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments existants sont admis dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments,
- les installations et travaux divers à l'exception des dépôts de véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone A,
- Zone N.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **A** est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la protection des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique, écologique et paysager des exploitations agricoles.

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs et le PPRI de la Loue. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Les logements sauf ceux autorisés à l'article A 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs, ainsi que les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitat.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- les «constructions annexes aux habitations existantes, et les gîtes ruraux ne sont admis à la condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit pas possible de les implanter dans les zones voisines,

- La création ou l'aménagement de gîtes ruraux et d'hébergements touristiques à condition qu'ils soient réalisés en complément de l'activité agricole et dans les bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.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.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

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.

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

1. Alimentation en eau
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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire :

- il doit être conforme aux prescriptions en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées seront évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il doit être en adéquation avec la nature du sol ;
- il sera mis hors circuit dans les cinq ans renouvelable une fois) à partir de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, …) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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 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). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée.

3. Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

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

Une distance de 3 m 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 A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation est limitée à 5 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 12 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, …), ni aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), …
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,… réalisés avec des moyens de fortune.

Pour les constructions à vocation agricole, l'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

Les clôtures :

Les clôtures devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement, et de clôtures telles que définies au code rural.

Les capteurs solaires et les 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.

ARTICLE A.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° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé deux emplacements de stationnement de véhicule par logement.

Le cas échéant, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.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 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

2. Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, au titre des espaces boisés classés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf s'ils entrent dans le cadre normal d'exploitation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, du risque que présentent les zones inondables et où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées.

Une partie de cette zone peut accueillir certains équipements publics ou collectifs, à usage de jardins familiaux, de loisirs ou de sport.

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

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs et le PPRI de la Loue. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

SECTEURS

Cette zone comporte sept sous-secteurs :

- **le secteur Npi,** secteur concerné par le périmètre de protection immédiate des captages d'eau potable de Saint Ylie, de Brevans et de la prairie d'Assaut.
- **le secteur Npr,** secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Saint Ylie, Brevans et de la prairie d'Assaut.
- **Le secteur Npe,** secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Saint Ylie.
- **Le secteur Nd,** secteur dans lequel les dépôts et le recyclage des déchets inertes sont autorisées.
- **Le secteur Nj,** secteur dans lequel les jardins familiaux sont autorisés.
- **Le secteur Nl,** secteur dans lequel les équipements légers de tourisme et les équipements et activités de loisirs sont autorisés.
- **Le secteur Nc,** secteur dans lequel les équipements légers de tourisme de type cabanes dans les arbres ou sur pilotis sont autorisés, de même que les équipements directement liés à l'activité

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les constructions légères, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les bâtiments liés à l'élevage à titre professionnel.

Spécifiquement dans les secteurs Npe, Npr et Npi :

- Les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées…) et les autres dispositifs sont interdits sauf dispositions spéciales telles que la pose sur dés dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.
- Les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents : (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs…).
- Les fouilles, les carrières et les décharges
- Les fumiers, les immondices et les dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation sont interdits sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- Les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique.

Spécifiquement dans les secteurs Npi et Npr :
Toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau et en particulier celles figurant dans les arrêtés préfectoraux n° 31/97, n°403 et n°32/97.

Spécifiquement dans le secteur Npi :
Tous dépôts, installations ou activités autres que ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de captage. Il n'y sera fait aucun usage de désherbant, la croissance des végétaux n'étant limitée que par la taille.

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

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

Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs à l'exception des secteurs concernés par la protection de captage d'eau de Brevans, de Saint-Ylie et de la prairie d'Assaut (Npi, Npr, Npe) :

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments annexes à proximité d'un bâtiment principal dans la limite de 20 m² d'emprise au sol**,** par projet (ou extension).
- L'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments existants sont admis dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments sauf en Nd,

Dans le secteur Nd :
- les dépôts et le recyclage des déchets inertes s'ils sont liés à l'activité du centre d'enfouissement technique de classe 3 et à l'installation de recyclage des matériaux.
- les constructions nécessaires à l'exploitation du service.

Dans le secteur Nj :
- les abris de jardins de 10 m² maximum d'emprise au sol et les aires de stationnements de plus de 10 véhicules.

Dans le secteur Nl :
- les installations pouvant recevoir des activités socioculturelles et sportives (salle polyvalente, foyer rural, etc...).
- les équipements légers liés à l'accueil touristique sous réserve qu'ils soient compatibles avec les servitudes de protection de la ressource en eau potable.

Dans le secteur Nc :
- les équipements légers liés à l'accueil touristique, de type cabanes dans les arbres ou sur pilotis.
- Les équipements directement liés à l'activité (abri à vélo, aire de stationnement, etc.)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

1. Alimentation en eau
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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire :

- il doit être conforme aux prescriptions en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées seront évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il doit être en adéquation avec la nature du sol ;
- il sera mis hors circuit dans les cinq ans (renouvelable une fois) à partir de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

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 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).
Sont considérées comme eaux pluviales les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée.

3. Desserte téléphonique, électrique et câble
Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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

- 100 mètres de l'axe des RD 905 et RD 673,
- 10 mètres de l'alignement en bordure des autres voies

Dans le secteur Nc spécifiquement :

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 mètres des voies publiques

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Le bassin des piscines doit se situer à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite séparative.

Toutefois dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

Dans le secteur Nj spécifiquement :
Les constructions sont autorisées soit sur limites séparatives soit à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Nc spécifiquement :
Les cabanes devront respecter un recul de minimum 10 mètres par rapport à la limite de la zone urbanisée voisine

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Une distance de 3 m 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 N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nc spécifiquement :

L'emprise au sol du secteur sera au maximum de 1000 m².

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée ou 6 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant)
- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, …), ni les équipements d'intérêt général.

Dans le secteur Nc spécifiquement :

Le plancher bas des cabanes sera à une hauteur maximale de 10 mètres.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée 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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc.… est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront ton « pierre » ou ton « mortier naturel ».

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Clôtures :
Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement en pierres sèches, et de clôtures telles que définies au code rural.

Dans le secteur Nj spécifiquement :
Les clôtures entre parcelles privatives seront traitées de façon homogène et constituées uniquement de végétaux.
Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement en pierres sèches.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Lors de toute opération de construction (aménagement, extension, annexe), il devra être réalisé deux emplacements de stationnement de véhicule par logement.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

1. Plantations d'arbres :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 (engazonnement du parking par exemple). Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de plancher hors-œuvre.

Les aires de stationnement des terrains de camping et de caravaning doivent être plantées d'arbres de haute tige.

2. Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, au titre des espaces boisés classés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf s'ils entrent dans le cadre normal d'exploitation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture et peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 4.5.1) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U. toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter à l'article R.123.10 du Code de l'Urbanisme figurant dans l'annexe ci-jointe.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et fait l'objet de la pièce 4.1 du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.123.9 du Code de l'Urbanisme, figurant dans l'annexe ci-jointe.

ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

FACADE

La hauteur de façade (H) est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux en un point déterminé et :

a) - l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes, ou le faîtage du toit si le pignon est face à la limite ;
b) - L'égout du brisis pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la mansard" ;
c) - le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères
d) - l'égout des lucarnes.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,

- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.
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.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE

Se reporter à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme figurant dans l'annexe ci-jointe.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

PIECES PRINCIPALES

Au terme de l'article R.111.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il convient d'entendre par pièces principales, les pièces destinées au séjour et les chambres, les autres pièces étant considérées comme des pièces de service, cuisine, salle d'eau, toilettes, buanderie, etc...

ANNEXES

CODES

1° CODE DE L'URBANISME

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous.

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations»

Article R. 111- 4 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

Article R. 111- 15 du code de l'urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. »

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme « Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme »

2) Aux termes de **l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme** relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

…

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.. »

3) Aux termes de **l'article L111-2 du code de l'urbanisme,** « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

4) Aux termes de **l'article L111-3 du code de l'urbanisme** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

5) Aux termes de **l'article L111-5-2 du code de l'urbanisme**, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

6) Aux termes de **l'article L 111.10 du code de l'urbanisme,** « Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut

être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

7) Aux termes de **l'article L421-4 du code de l'urbanisme**, « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.»

8) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

CODE CIVIL

Article 640
Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.
Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641
Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.
Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement, établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.
Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux sur son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.
Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus aux paragraphes précédents.
Les constatations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.
S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675
L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676
Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677
Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 (L. n° 67.1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)
On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)
On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680
La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 682

La servitude de passage est un droit d'accès à la voie publique reconnu au profit du propriétaire d'un fonds enclavé. Le Code civil prévoit qu'un propriétaire qui n'a sur la voie publique aucun accès ou une issue insuffisante, pour une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, ou encore pour la réalisation d'une opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.