

PARTIE 1. GUIDE DE LECTURE

- 1- PRESENTATION DU REGLEMENT
- 2- DIVISION DU TERRITOIRE
- 3- COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

1. PRESENTATION DU REGLEMENT

1.1 Communes concernées par le règlement

Le présent règlement s'applique au territoire intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole, couvrant les communes de :

| | |
|------------------------|-----------------------|
| - Aumur | - Gredisans |
| - Abergement-la-Ronce | - Jouhe |
| - Amange | - Lavangeot |
| - Archelange | - Lavans-lès-Dole |
| - Audelange | - Le Deschaux |
| - Authume | - Malange |
| - Auxange | - Menotey |
| - Baverans | - Moissey |
| - Biarne | - Monnières |
| - Brevans | - Nevy-lès-Dole |
| - Champagney | - Parcey |
| - Champdivers | - Peintre |
| - Champvans | - Peseux |
| - Châtenois | - Pointre |
| - Chevigny | - Rainans |
| - Choisey | - Rochefort-sur-Nenon |
| - Crissey | - Romange |
| - Damparis | - Saint-Aubin |
| - Dole | - Sampans |
| - Eclans-Nenon | - Tavaux |
| - Falletans | - Villers-Robert |
| - Foucherans | - Vilette-lès-Dole |
| - Frasnè-les-Meulières | - Vriange |
| - Gevry | |

1.2 Processus d'application à suivre pour les porteurs de projet

Quel que soit le projet de construction et d'aménagement, les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le représentant de la commune et/ou le service urbanisme de la Communauté d'agglomération.

Les dispositions fixées par le règlement sont renseignées dans les différents chapitres qui le composent. Il est important pour le porteur de projet de bien comprendre la structuration du règlement, afin savoir où rechercher les dispositions concernant une parcelle donnée.

Pour la bonne compréhension de ce document, il est préférable de :

1

Localiser le site de projet et comprendre les servitudes/contraintes spécifiques, en :

- repérant votre parcelle sur le plan de zonage
- se reportant aux dispositions spécifiques visibles et repérés du plan de zonage (risques naturels, emplacement réservé, périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, zones humides, éléments remarquables du paysage...)
- se reportant aux Servitudes d'Utilité Publique (annexes du PLUI), qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLUI mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

2

Lire le règlement écrit et les OAP :

- « **Partie 2 - Dispositions générales** » et « **Partie 4 – Règlement commun à l'ensemble du territoire communautaire** »;
- règlement de zone correspondant à la zone et au secteur dans lequel est située votre parcelle. Des schémas illustrent les propos développés. Ceux-ci ont une valeur réglementaire, hormis ceux indiqués comme ayant une valeur informative ;
- **plan des hauteurs*** (un quartier de Foucherans) pour appréhender les nuances réglementaires pouvant s'appliquer à votre projet
- **OAP aménagements** si votre projet est repéré dans un périmètre particulier. Les principes d'aménagement (schéma et texte) doivent être respectés dans un rapport de compatibilité;
- **annexes du règlement** à partir de la Partie 9 et des **annexes du PLUI**, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLUI mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

2. DIVISION DU TERRITOIRE

2.1 Les zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles-forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, ainsi que dans des « secteurs », permettant ponctuellement de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

Les zones urbaines (U)

Les secteurs suivants sont définis :

- Les zones UA à UV concernent l'essentiel du tissu urbain mixte.
- Les secteurs UW à UZ correspondent aux zones et sites d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce et services) identifiés au PADD, à savoir les sites d'intérêt majeur, sites d'agglomération et d'équilibre communautaire, ainsi que des infrastructures à forte dimension économique (voies et embranchements ferrés).

Les zones urbaines (U) intègrent la particularité des centralités et tissus denses en dissociant :

- la ville-centre de Dole et un quartier de Foucherans d'une part,
- les bourgs et les villages d'autre part.

Des indices spécifiques sont donc définis : UA pour le cœur d'agglomération et UB pour les bourgs/villages.

| | |
|--|--|
| <p>UA Ville de Dole, quartier de Foucherans</p> | <p>UAa : quartiers urbains à forte densité</p> <p>UAb : quartiers historiques à forte identité patrimoniale, hors PSMV (quartiers d'Azans, des Commards, de St-Ylie et de Landon), dont UAb1 pour le coteau de Beauregard</p> <p>UAc : quartiers en mutation à forte mixité urbaine : gare UAc1, Rive gauche/Mesnils-Pasteur UAc2</p> <p>UAd : axes structurants et sites à densifier (ville de Dole et quartiers de Crissey et de Foucherans)</p> |
| <p>UB Bourgs et villages</p> | <p>UBa : centres urbains et villageois à forte densité</p> <p>UBd : axes structurants et sites à densifier (axes des communes du Deschaux, de Parcey et de Saint-Aubin)</p> |
| <p>Autres secteurs</p> | <p>UCa : zones urbanisées à densité modérée, ville de Dole</p> <p>UCb : zones urbanisées à densité modérée, bourgs et villages</p> <p>UCd : zones urbanisées à densité modérée, traversées de ville et de bourgs à pacifier</p> <p>UD : cités ouvrières « Cité Solvay » de Tavaux et « Cité des carrières » de Damparis</p> <p>UE : équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels et de loisirs, sanitaires et hospitaliers)</p> <p>UJ : espaces d'agrément des constructions existantes</p> <p>UP : propriétés bâties à fort intérêt patrimonial (châteaux, demeures) à préserver et ne pas morceler</p> <p>UV : zones urbanisées de moyenne à faible densité (continuités végétales, insertion paysagère) ;</p> <p>UW : aéroport Dole-Tavaux et activités complémentaires</p> <p>UYa : zones commerciales (Grandes Epenottes à Dole, zones à Choisey et Foucherans) et de proximité</p> <p>UYb : zone de l'hypermarché (Choisey) destinée à muter pour accueillir des fonctions plus urbaines</p> <p>UYc : zone commerciale de Choisey, aux abords de la RD905 autorisant uniquement de l'hébergement hôtelier et des activités de services</p> <p>UZa : sites d'intérêt majeur dont Innovia UZa1 et Les Toppes UZa2</p> <p>UZc : activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières</p> <p>UZf : emprises ferrées</p> <p>UZi : activités industrielles lourdes</p> <p>UZx : aires liées aux aires d'autoroutes et aux échangeurs</p> <p>UZy : sites et zones d'activités autorisant des fonctions commerciales</p> <p>UZz : sites et zones d'activités à vocation artisanale et industrielle</p> |

Les zones à urbaniser (AU) comportent :

- Les zones 1AU correspondent aux secteurs de développement destinés à être ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme, à la fois en 1AUA, 1AUB, 1AUY et 1AUZ.
- Les zones 2AU nécessitent une modification ou une révision du PLUI pour être ouvertes à l'urbanisation.

| | |
|------------------------|--|
| <p>Secteurs</p> | <p>1AUA/B : zones d'urbanisation à vocation mixte, ville de Dole / bourgs et des villages</p> <p>1AUY : zone d'urbanisation à vocation commerciale</p> <p>1AUZa : zone d'urbanisation à vocation économique dont Innovia 1AUZa1 et Les Toppes 1AUZa2 Les Toppes (Rocheport-sur-Nenon)</p> <p>1AUZz : zone d'urbanisation à vocation artisanale et industrielle (Champvans)</p> <p>2AUB : zones d'urbanisation à vocation mixte nécessitant une révision ou une modification du PLUI</p> <p>2AUZ : zone d'urbanisation à vocation économique nécessitant une révision ou une modification du PLUI</p> |
|------------------------|--|

La zone agricole (A) est :

La zone A est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

| | |
|-----------------|---|
| Secteurs | <p>AM : parcelles agricoles à préserver ou à créer en secteur urbain ou en frange,</p> <p>AP : zone agricole protégée (au titre du paysage, de de l'environnement –corridor écologique–, ou de l'agriculture –espace tampon hors application du principe de réciprocité–)</p> |
|-----------------|---|

La zone naturelle et forestière (N) est :

La zone N est destinée à protéger les espaces, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (du point de vue écologique, esthétique ou historique), soit encore pour prendre en compte les risques naturels et technologiques, les nuisances ou des servitudes spéciales.

| | |
|-----------------|--|
| Secteurs | <p>NB : réservoirs de biodiversité qui nécessitent une préservation stricte</p> <p>NC : carrières et leur périmètre autorisé*</p> <p>○ NC1 : périmètre étendu* des carrières</p> <p>NEr : projet de plateforme biomasse dans la continuité du site industriel de Solvay</p> <p>NL : activités et sites sportifs, aux activités de loisirs et touristiques, ainsi qu'aux infrastructures de découverte du territoire</p> <p>○ NL1, site du Mont Roland</p> <p>○ NL2, équipements légers de tourisme de type cabanes dans les arbres ou sur pilotis</p> <p>○ NL3, hébergements touristiques</p> <p>○ NL4, activités sportives et de loisirs existantes</p> <p>NZ : aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux</p> |
|-----------------|--|

2.2 Les plans

Les documents graphiques du présent règlement se décomposent de la façon suivante :

- un **plan de zonage général** intégrant les éléments graphiques, y compris les **morphologies urbaines** (spatialisation des règles relatives aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères recherchées propres à chaque commune),
- un **plan des hauteurs* ponctuel concernant un quartier de Foucherans**, à valeur réglementaire, opposable aux autorisations de construire, sur lequel les hauteurs* maximums autorisées de chaque parcelle sont reportées. Ce plan des hauteurs* est reporté au plan de zonage en zone UAd.

3. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

* La définition des mots suivis d'une « * » est consultable dans le lexique page 27.

L'article relatif aux équipements et réseaux est commun à l'ensemble des zones

Il fixe les règles relatives aux conditions de desserte* par les voies et les réseaux. Puis, chaque zone du PLUI est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions* et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

Il fixe les conditions spécifiques de maintien de la diversité commerciale, périmètre d'attente de projet, etc. spatialisées dans le plan de zonage.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'article 2 fixe les règles d'implantation, de volumétrie, de qualité architecturale, de traitement paysager, d'exigence environnementale, de gestion des espaces non bâtis et de stationnement.

Il fixe les spécificités des morphologies bâties spatialisées dans le plan de zonage : sens d'implantation, ensemble bâti d'intérêt, etc.

Certaines parties du territoire intercommunal sont soumises à des hauteurs* maximums de façade* autorisée spatialisées au sein d'un plan des hauteurs* à valeur réglementaire.