

ZONE UA

La zone UA concerne les zones urbaines de la ville-centre de Dole et certaines parties des communes de Foucherans et de Crissey.

La zone UA a vocation à répondre aux besoins d'espaces urbains anciens, denses et patrimoniaux, en termes de constructions* de nouveaux logements par rénovation/réhabilitation, densification du tissu bâti existant ou bien nouvelles constructions*.

La zone UA se divise en quatre secteurs indiqués, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit :

- **UAa** : quartiers urbains à forte densité ;
- **UAb** : quartiers historiques à forte identité patrimoniale (quartiers d'Azans, des Commards, de St-Ylie et de Landon), dont UAb1 pour le coteau de Beauregard à préserver ;
- **UAc** : quartiers en mutation à forte mixité urbaine : gare UAc1, Rive gauche/Mesnils-Pasteur UAc2 ;
- **UAd** : axes structurants et sites à densifier, de la ville de Dole et des quartiers de Crissey et de Foucherans.

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

Partie 1. Guide de lecture

Partie 2. Dispositions générales

Partie 3. Lexique

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

- La zone UA est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :
- OAP « Gare secteur Nord », Dole
- OAP « Rue de Dole », Foucherans
- Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 - ZONE UA

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

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

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, sont interdites les constructions* ayant la destination et les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière*.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :

- la modification ou l'extension* des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUI ainsi que les dépôts de matériel nécessaires aux activités, ayant la destination industrielle ou des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
- les nouvelles implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, sous réserve 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 constructions* nouvelles d'entrepôts et de stockage, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur le même tènement ainsi que les travaux sur les entrepôts existants, dans une limite de 300 m² de surface de plancher ;

- 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 d'activités peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions* devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment*, du site ainsi qu'avec les bâtiments* présents dans leur environnement immédiat ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

2.2 Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L151-6)

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

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

2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce (L151-6)

DANS LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES IDENTIFIEES DANS L'OAP COMMERCE, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- N°1 « Centre-ville et axes structurants » - sont autorisées :
 - Le long des axes principaux, l'implantation de cellules commerciales et artisanales de moins de 400 m² privilégiant une offre de proximité,
 - L'intégration de ces implantations au tissu urbain, par réhabilitation de l'existant voire reconquête d'immeuble ou d'îlot urbain.
- N°2 « Rive gauche » - sont autorisées :
 - L'implantation d'un cinéma et restauration associée,
 - Une extension aux conditions suivantes des commerces existants (à la date d'approbation du PLUi) dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m² ou est susceptible de franchir ce seuil :
 - augmentation de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 000 m² et 4 999 m²,
 - augmentation de 5 % pour les commerces de plus de 5 000 m².

- L'évolution de la galerie marchande liée à la grande surface alimentaire existante,
- Pour la partie couverte par le périmètre d'attente de projet (article L151-41 du code de l'urbanisme), l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans une limite égale à 50 m² de surface plancher, la somme des extensions et/ ou constructions ne pouvant dépasser cette limite existante à la date d'approbation du PLUI).
- N°6 « Foucherans » sont autorisées :
 - Toute nouvelle implantation de cellules commerciales de moins de 1 000 m² à privilégier dans la rue du Commerce et l'entrée de ville,
 - La densification et la mixité des fonctions le long de rue de Dole (jusqu'au croisement avec la rue des anciennes forges), dans la continuité de la zone du supermarché, de façon à renforcer l'attractivité, la fonctionnalité et l'urbanité de l'entrée de ville,
 - L'évolution de la galerie marchande liée à la surface alimentaire existante sans augmentation de surface globale.

HORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES IDENTIFIEES DANS L'OAP COMMERCE, est admise une extension aux conditions suivantes des commerces existants (à la date d'approbation du PLUI) dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m² ou est susceptible de franchir ce seuil :

- augmentation de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 000 m² et 4 999 m²,
- augmentation de 5 % pour les commerces de plus de 5 000 m².

2.3 Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41-5°)

Le secteur de la Rive gauche fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet.

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLUI délimite au plan de zonage un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où sont interdites les constructions ou les extensions égales ou supérieures à 50 m² de surface plancher, la somme des extensions et/ ou constructions ne pouvant dépasser cette limite existante à la date d'approbation du PLUI.

Seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2.4 Eléments paysagers : constructions* ou parties de constructions* identifiées au publiques aux documents graphiques (L151-19 et L151-23)

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

ARTICLE 2 - ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Il est en de même pour les parcelles dites de second rang.*

1.1.1 Dispositions générales relatives aux bâtiments principaux

EN SECTEURS UAa et UAb, les constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques*, existantes, à modifier ou à créer ;
- soit selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions* voisines.

Peuvent être considérées comme façades, les murs d'une hauteur de 2 mètres, les porches ou tout autre ouvrages susceptible d'assurer la continuité du bâti.

EN SECTEURS UAc1 et UAd, les constructions* doivent s'implanter :

- dans une bande de recul de 0 à 4 m ;
- sur rue sur au moins 30% de la façade* bâtie, dans le cas de construction ayant la destination de commerce et activités

de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

EN SECTEUR UA_{c2} :

- les constructions* doivent s'implanter dans une bande de recul de 0 à 4 m ;
- elles doivent également respecter un recul minimum de 20 m vis-à-vis des berges du Doubs.

1.1.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- l'aménagement et l'extension* d'un bâtiment* existant qui ne respectent pas le recul imposé doivent être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment* à la date d'approbation du PLUI ;
- lorsque le plan de zonage le repère, l'implantation d'un bâti doit être adaptée en fonction de la « ligne de construction » (disposition architecturale particulière) ou encore d'un élément remarquable du paysage (articles L151-19 et L151-23) ;
- lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions* doivent être compatibles avec les reculs d'implantation et/ou les sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les cinémas et restauration associée, l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique* l'implantation est libre ;
- pour les terrains* présentant un linéaire de façade* sur voie de plus de 80 mètres, pour lesquels l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* est libre.

1.1.3 Dispositions relatives aux annexes

Les annexes doivent être implantées :

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

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1.2.1 Dispositions générales relatives aux bâtiments principaux

EN SECTEUR UA α , à 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 2 mètres.

EN SECTEUR UA β , les constructions* doivent s'implanter :

- sur limites, pour tous leurs niveaux, lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est dominant dans son environnement immédiat ;
- 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.
- **EN SOUS-SECTEUR UA β 1**, les constructions* doivent s'implanter en retrait des limite(s) séparative(s), avec un minimum de 2 mètres. Elles peuvent exceptionnellement s'adosser à un pignon ou mur d'une construction existante* d'une parcelle contiguë. Dans ce cas, le gabarit* de la construction en limite séparative ne peut être supérieur à celui du bâtiment* existant sur la parcelle contiguë. Les longueurs d'implantation en limite séparative ne peuvent excéder une distance de 20m.

EN SECTEURS UA γ et UA δ , les constructions* peuvent s'implanter:

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

Les longueurs d'implantation en limite séparative ne peuvent excéder une distance de 20m.

1.2.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- lorsque le plan de zonage repère un front bâti continu*, les constructions* devant s'implanter de limite séparative à limite séparative ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les cinémas et restauration associée, l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique*, l'implantation est libre ;
- pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le recul existant peut être réduit de 30 cm en cas de retrait par rapport aux limites séparatives* (constructions* achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades*).

1.2.3 Dispositions particulières relatives aux annexes

L'implantation des annexes est libre, à l'exception des piscines (bassins) devant respecter un recul minimum fixé à 2 mètres.

1.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance suffisante est exigée entre deux bâtiments* non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment* et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

2. EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

3.1 Hauteur des constructions

3.1.1 Dispositions générales

EN SECTEUR UA_a et SOUS-SECTEUR UA_{c2}, la hauteur* maximum est fixée à :

- 13 m mesurée à l'égout du toit* ou à l'acrotère* ;
- une sur-hauteur* est admise dans une limite de 17 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère* et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment* situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.

Nonobstant les dispositions précédentes, des hauteurs* supérieures sont admises pour les seuls projets de couverture par toiture en pente des bâtiments* existants en terrasse.

EN SECTEUR UA_b, la hauteur* maximum est fixée à :

- 9 m mesurée à l'égout du toit* ou à l'acrotère* ;
- une sur-hauteur* est admise dans une limite de 12 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère* et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet

du bâtiment* situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.

Nonobstant les dispositions précédentes, des hauteurs* supérieures sont admises pour les seuls projets de couverture par toiture en pente des bâtiments* existants en terrasse.

EN SECTEUR UA_{c1}, la hauteur* minimum est fixée à 6 m, mesurée à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

EN SECTEUR UA_d, lorsqu'un plan des hauteurs* maximums et minimums existe (secteur UA_d de la commune de Foucherans), les hauteurs* maximums et/ou minimums s'imposent. A défaut, la hauteur* est fixée à :

- un maximum de 9 m mesurée à l'égout du toit* ou à l'acrotère* ;
- une sur-hauteur* est admise dans une limite de 12 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère* et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment* situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.
- un minimum de 6 m en cas de construction en rez-de-chaussée ayant la destination de commerce et activités de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

De plus, **DANS LES PARTIES DES SECTEURS UA_a, UA_b ET UA_d situées dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques de la ville de Dole** (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 peut être imposée, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, 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 peut 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.

EN SECTEURS UA_c ET UA_d, les rez-de-chaussée des constructions* neuves comprenant des commerces et autres activités doivent avoir une hauteur* de 3,5 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.

3.1.2 Dispositions particulières

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

- en cas de construction existante* dont la hauteur* dépasse la hauteur* maximum de façade*, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs* des volumes existants ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les cinémas et restauration associée pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée ;

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

3.2 Implantation des constructions dans la pente

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

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

4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

4.1 L'esprit de la règle

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

De même, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale, en particulier les ouvertures de grange et de cave cintrées, les consoles sous toitures, les montées d'escalier en pierre, les niches au-dessus de la porte d'entrée et les inscriptions sur linteaux.

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

L'aspect des constructions* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Se référer aux dispositions de la zone UZ, article 4.1 « Intégration architecturale du projet ».

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

- la fiche « Paysages bâtis du Jura », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions*,
- la fiche « matériaux de couverture agréés dans le Jura » pour une création ou une rénovation de toiture,
- la fiche « les façades* enduites » pour le ravalement de façade* d'un bâtiment* ancien,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- la fiche travaux compatibles avec l'écologie des chiroptères,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

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

4.2.1 Dispositions générales

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

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

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

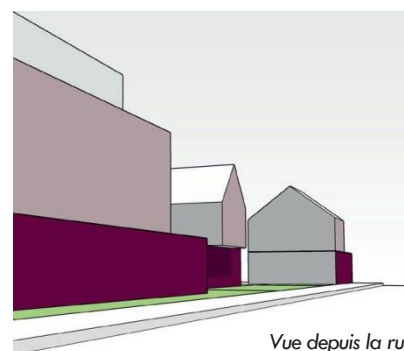
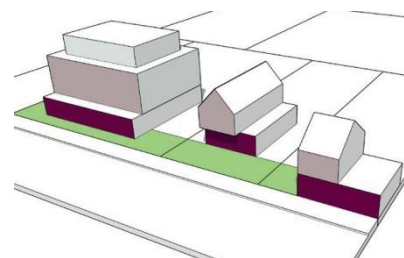
4.2.2 Devantures commerciales

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

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

Traitement des RDC donnant sur les voies et emprises publiques

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



Vue depuis la rue

4.3 Traitement des toitures

4.3.1 Couvertures

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

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

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions* ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

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

4.3.2 Forme, typologie et gabarit

Les toitures des constructions* seront composées :

- soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- soit de toits terrasses de pente de 8° maximum admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions* avoisinantes. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Ne sont pas concernés par cette disposition :

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

Toutefois, la combinaison de toiture à plusieurs versants et d'une toiture terrasse est autorisée à condition que la composition architecturale permette :

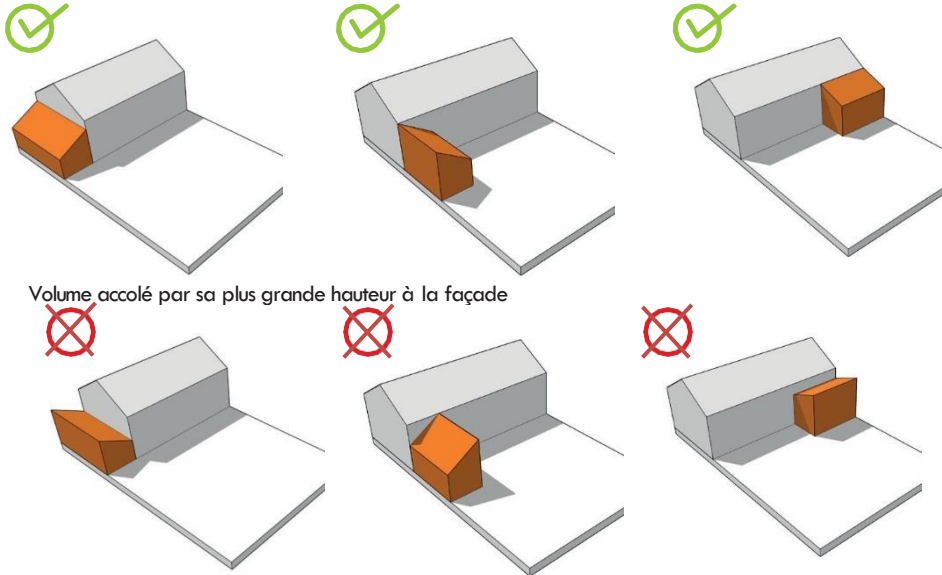
- d'affirmer un volume en extension* ou complémentaire par rapport au volume principal d'une construction ;
- ou de former une jonction immédiate avec le terrain* naturel ;
- ou de servir de volume de jonction entre deux volumes existants.

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

- si elles sont accolées à une construction existante* ou en limite séparative latérale non visible depuis le domaine public,

- et/ou si elles permettent de répondre à un volume bâti favorable à l'efficacité de la production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

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



Les toitures à la Mansart sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou répondent à un choix architectural cohérent.

4.3.3 Dispositifs techniques

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

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

4.3.4 Ouvertures

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

- les lucarnes* à condition de reprendre le modèle des lucarnes* des bâtiments* existants, ou d'être à deux pans perpendiculaires au rampant ou lucarne croupe à trois pans. Les changements de pente occasionnés par une ouverture sont proscrits.

Sont interdits les lucarnes* rampantes, les chiens assis, les lucarnes* à jouées galbées et les lucarnes* en trapèze,

- la pose de châssis* de toiture doit être étudiée notamment au regard des trames de composition des percements et d'une recherche architecturale, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

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

4.4 Façades

4.4.1 Enduits et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment* ou d'un ensemble de bâtiments*, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les matériaux de façade* devront être utilisés selon leurs propres qualités et leur bonne tenue au vieillissement, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Sont interdits en façade* :

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

4.4.2 Isolation des murs par l'extérieur

Avant de faire le choix d'une isolation des murs par l'extérieur, il convient d'évaluer l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et l'impact de l'isolant sur le bâtiment, ainsi que l'usage du bâtiment.

En cas de réhabilitation ou d'isolation thermique de bâtiments* existants, les travaux sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec l'écologie des chauves-souris.

Cf. fiche ATHEBA en annexe du règlement.

Sera privilégiée l'isolation par les combles qui sont à l'origine de la déperdition d'énergie la plus importante d'une manière générale, et l'isolation des planchers bas lorsque cela sera possible : plus aisé pour les logements sur vide sanitaire ou sur cave, ainsi par l'intérieur.

S'agissant d'un bâti ancien « en pierre ou en brique datant d'avant 1945, un enduit chaux/chanvre sur la ou les façades* peut être envisagé.

4.4.3 Ouvertures

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade*, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles des bâtiments* existants (en général gris clair). La couleur blanche est interdite pour le bâti ancien en pierre ou en brique datant d'avant 1945.

Dans le cas d'utilisation de volets roulants, les volets traditionnels en bois seront maintenus sur la façade* pour conserver une harmonie de la façade*.

4.4.4 Dispositifs techniques

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

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

4.5 Clôtures

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

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

4.5.1 Murs de clôtures en pierre

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

4.5.2 Autres clôtures

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA, les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours peuvent être mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

Les clôtures devront être constituées 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, d'une hauteur* totale de 2 m.

EN SECTEURS UA_a ET UA_b, il est possible de réaliser une clôture en mur plein d'une hauteur* maximum de 2 m. Cette mesure n'est pas applicable à la reconstruction d'une clôture en mur plein d'une hauteur* supérieure à 2 m. Dans ce cas, celle-ci peut être édifiée de hauteur* identique à la clôture initiale.

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

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

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

Des bosquets d'arbres feuillus de haute tige peuvent accompagner une clôture, notamment en bordure du domaine public.

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

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

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

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

5.1 Espaces libres et plantations

5.1.1 Préambule

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

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

Ils comprennent :

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

végétalisées (murs, terrasses et toitures végétalisées, espaces verts sur dalle).

5.1.2 *Éléments paysagers et environnementaux*

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

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

5.1.3 *Avant de la parcelle*

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

5.2 Gestion des espaces libres et plantations

5.2.1 *Dispositions générales*

EN SECTEUR UAb (hors UAb1), la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

EN SECTEUR UAb1, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 20 % de l'unité foncière. Au moins 10% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

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

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

5.2.2 *Aires de stationnement*

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

5.2.3 *Intégration des dispositifs d'énergie, de télécommunications ou de l'eau*

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

6. STATIONNEMENT

6.1 Stationnement des véhicules motorisés

6.1.1 Normes de stationnement

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain* d'assiette, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

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

- Pour les constructions* nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions*) :
 - Maximum de 2 places maximum par logement et de 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
 - Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues ;
- Pour les livraisons et enlèvements de marchandises : dans les opérations commerciales de plus de 400 m² de vente, et les opérations d'activités de plus de 400 m² de surface de plancher, il doit être prévu un ou des sas de livraison insérés dans le volume de la construction ;
- Pour les constructions* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m² de surface de vente, ainsi que la création ou l'extension* d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (organisé pour l'accès en automobile), la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quart de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente ;

- Pour les constructions* nouvelles des secteurs secondaires et tertiaires, et d'activités de service (hors artisanat et commerce de détail avec surface de vente), appelées à recevoir du public : maximum 1 place par 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les cinémas et restauration associée, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

6.1.2 Mutualisation* des stationnements

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

EN SECTEUR UA_c, les stationnements peuvent être mutualisés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Cette mutualisation* des places ne doit pas dépasser 1/4 du nombre total des places.

6.2 Stationnement des cycles

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

- pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m² par logement ;
- pour les bâtiments* neufs à usage principal de bureaux : 1 m² par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions*.