

## ZONE UC

La zone UC est une zone qui concerne les 47 communes. On y trouve des zones urbanisées à densité urbaine modérée, couvrant un tissu pavillonnaire, et parfois un tissu mixte d'équipements et d'activités qui en sont le complément naturel.

La zone UC a vocation à permettre des constructions\* nouvelles ou des évolutions de constructions existantes\* de manière harmonieuse avec l'identité résidentielle de la ville ou l'identité architecturale et agricole des bourgs.

La zone UC comporte trois secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit :

- **UCa** : ville de Dole ;
- **UCb** : bourgs et villages ;
- **UCd** : traversée de ville et de bourgs à pacifier.

*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 UC est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- Abergement-la-Ronce, OAP « Rue de Tavaux »
- Aumur, « Le Meix Ravas »
- Baverans, « OAP « Rue des Acacias »
- Baverans, OAP « Rue du Visenay »
- Champdivers, OAP « Grande rue »
- Champdivers, OAP « Rue du Colombier »
- Champvans, OAP « Jardins Fontaine »,
- Damparis, OAP « Quartier des Vergers »
- Damparis, OAP « Rue des Acacias »
- Dole, OAP « La Paule »
- Foucherans, OAP « Rue de la Paix »
- Gevry, OAP « Hauterive »
- Gredisans, OAP « Village »
- Nevy-lès-Dole, OAP « Village »
- Parcey, OAP « Rue du canal »
- Peseux, OAP « Cœur de village »
- Rochefort-sur-Nenon, OAP « ZAC des Vignes »

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 UC

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
<b>Habitation</b>	Logements			✓
	Hébergements			✓
<b>Commerce et activités de service</b>	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	✓		
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	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.			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

# 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière\*.
- Sous-destination restauration ;
- Sous-destination commerce de gros ;
- Sous-destination cinéma ;
- Sous-destination centre des congrès et d'exposition.

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 utilisations du sol admises sous conditions

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UC**, 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 ;
- l'extension\* limitée des bâtiments\* existants à la date d'approbation du PLUI qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes\*.

L'extension\* limitée est autorisée sous conditions de respect de l'une des deux limites suivantes la moins contraignante :

- 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plus par rapport à celle à la date d'approbation du PLUI,
- 10 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUI.

Cette extension\* ne peut être autorisée qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation ;

- les constructions dont les sous-destinations sont l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services et les bureaux sont autorisées à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics ;
- 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 et/ou intermédiaires.

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

---

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

# ARTICLE 2 - ZONE UC

## 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**

**DANS LES SECTEURS UC<sub>a</sub> et UC<sub>b</sub>,** les constructions\* doivent s'implanter suivant un recul\* de 0 à 6 mètres par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation, sur au moins 50% du linéaire de la façade\* bâtie.

**EN SECTEUR UC<sub>d</sub>,** les constructions\* doivent s'implanter :

- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment\* d'activité, sur au moins 30% de la façade\* bâtie sur rue ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes\*, sur rue ou en continuité du volume principal d'habitation ;
- lorsqu'il s'agit d'une habitation, dans une bande de 0 à 10 m sur au moins 50% du linéaire de la façade\* bâtie, de façon à se prémunir des nuisances sonores liées aux axes routiers.

Les constructions\* 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 :

- pour l'aménagement et l'extension\* d'un bâtiment\* existant à la condition de respecter 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, 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 voies et emprises publiques\*. En cas de saillie sur rue, le dépassement peut être interdit lorsque ce procédé rend une rue trop étroite (largeur inférieure à 4m) ou un trottoir inaccessible aux personnes à mobilité réduite (largeur inférieure à 1.40m) ;
- 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 en continuité de la construction principale existante ou nouvelle,
- soit sur une ligne de faîtage ou un sens d'implantation perpendiculaire à la construction principale existante ou nouvelle dans la marge de recul imposée,
- 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 UC<sub>a</sub> et UC<sub>d</sub>**, sous réserve des dispositions graphiques (cf. paragraphe suivant), les constructions\* peuvent s'implanter :

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

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

**EN SECTEUR UC<sub>b</sub>**, les constructions\* doivent s'implanter en retrait des limite(s) séparative(s), la distance devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment\* et au point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres. Les constructions peuvent exceptionnellement s'implanter en limite(s) séparative(s) dans les cas suivants :

- 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,
- disposer d'une hauteur\* n'excédant pas 2,50 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, hauteur\* comptée à partir du terrain\* naturel sur la limite du terrain\* du projet, et d'une pente de toiture de 45° maximum.

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

En outre, **POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC**, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle est obligatoire lorsque qu'il s'agit d'une limite de zone N ou A.

### 1.2.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- 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, 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**

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

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

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

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

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

## **2. EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR**

### **3.1 Hauteur des constructions**

#### **3.1.1 Dispositions générales**

**DANS LES SECTEUR DE LA ZONE UC**, la hauteur\* maximum est fixée à :

- 6,5 m mesurée à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ;
- une sur-hauteur\* est admise dans une limite de 9 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère\* et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment\* situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.



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

### **3.1.2 Dispositions particulières**

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

- 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 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 composent 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.

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.

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

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

## 4.2 Traitement des toitures

---

### 4.2.1 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.

#### **4.2.2 Forme, typologie et gabarit**

**EN SECTEUR UCa et UCb**, les toitures des constructions\* seront composées :

- soit de plusieurs pans (demi-croupes et croupes comprises), 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.

**EN SECTEUR UCd**, ainsi que lorsque le plan de zonage repère un « sens d'implantation Nord-Sud » ou « sens d'implantation Est-Ouest », les toitures des constructions\* seront composées de deux pans, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures en demi-croupes sont admises uniquement lorsque que le modèle est dominant dans l'environnement immédiat.

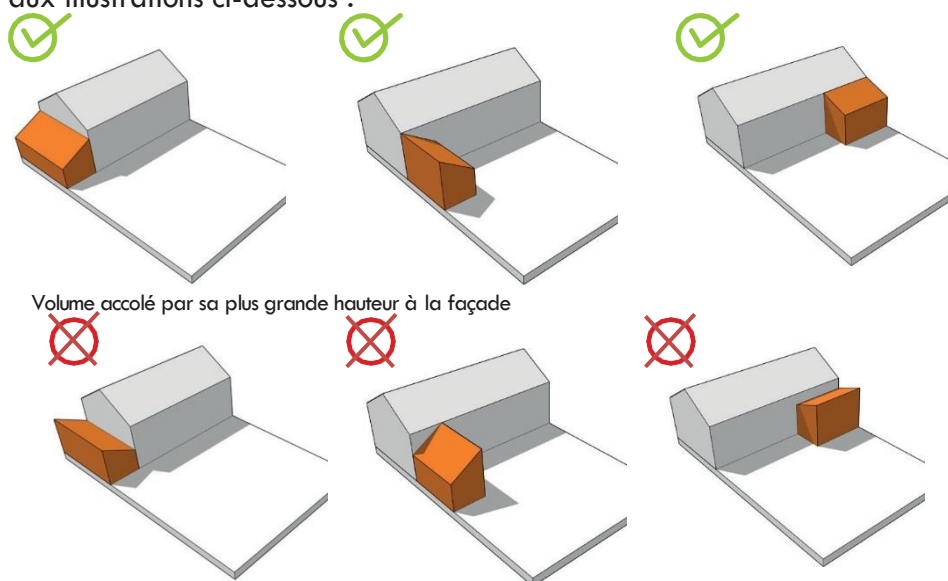
Ne sont pas concernés par cette disposition :

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

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

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

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



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.

### 4.2.3 Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne ou châssis\* de toit dont la somme des surfaces ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.

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

## 4.3 Façades

### 4.3.1 Enduits et couleurs

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

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

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

Sont interdits en façade\* :

- les matériaux brillants,
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc.).
- Seuls les constructions\* ou éléments en pierre de taille et les

encadrements de baies en pierre, bandeaux, corniches, modénatures, motifs décoratifs... sont destinés à être conservés et à rester apparents,

- les enduits à finition grossière\*,
- les façades\* de couleur vive. Leur couleur doit être semblable à celle des enduits traditionnels de la région, type gris clair ou beige clair ou bois brut (non exotique).

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

### **4.3.2 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.

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.

### **4.3.3 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\*.

### **4.3.4 Dispositifs techniques**

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

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

## 4.4 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.

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 Autres clôtures

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.

**EN SECTEUR UC<sub>a</sub>**, 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, à raison d'une hauteur\* totale de 2 m.

**DANS LES SECTEUR UC<sub>b</sub> et UC<sub>d</sub>**, 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, à raison d'une hauteur\* maximum de la clôture de 1,80 m.

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

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

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

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

- soit d'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

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.

Les constructions\* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales, en privilégiant des espaces de stationnement perméables, voire en désimperméabilisant. La circulation de la faune doit être favorisée.

#### 5.1.1 *Eléments paysagers et environnementaux*

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

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

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

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

Ils comprennent :

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

**DANS LES SECTEURS UCa et UCd**, la surface minimum d'espaces libres perméables sera de 30 % de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

**EN SECTEUR UCb**, la surface minimum d'espaces libres perméables sera de 30 % de l'unité foncière. Au moins 15% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

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

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

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

---

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

## 5.3 Aires de stationnement

---

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

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

---

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

# 6. STATIONNEMENT

---

## 6.1 Stationnement des véhicules motorisés

---

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

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 :

#### **EN SECTEUR UC<sub>a</sub> :**

- Pour les constructions\* nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions\*) : maximum de 2 places par logement 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.

#### **DANS LES SECTEURS UC<sub>b</sub> et UC<sub>d</sub> :**

- Pour les constructions\* nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions\*) : maximum de 2 places par logement 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 équipements d'intérêt collectif et les services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

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

## **6.2 Stationnement des cycles**

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

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

par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation  
des constructions\*.