

## ZONE UE

La zone UE est affectée essentiellement à des équipements d'intérêt collectif et les services publics (scolaires, culturels et de loisirs, 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 des sols compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

*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 UE est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :
  - Nevy-lès-Dole, OAP « Village »
- 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 UE

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

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

# 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- Exploitation agricole et forestière\* ;
- Commerce et activités de service autres que ceux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.

Dans les secteurs concernés par le PPRT Solvay Electrolyse, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol, qui le cas échéant, sont interdites par le PPRT.

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

### 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**EN ZONE UE**, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :

- 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 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\* 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 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 Éléments paysagers : constructions ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques (L151-19 et L151-23)

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

# ARTICLE 2 - ZONE UE CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### 1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

### **1.1.1 Dispositions générales**

**EN ZONE UE**, 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\* ;
- 20 mètres vis-à-vis des berges du Doubs ;
- 4 mètres de l'alignement\* des autres voies.

L'ensemble des 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 doit être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment\*.

### **1.1.2 Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont admises pour la réalisation d'un dispositif technique\* dont l'implantation est libre.

## **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**

**EN ZONE UE**, 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 doit être au moins égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment\* et au point de la limite séparative ( $H=L$ ).

**EN SECTEUR UCa et UCd**, sous réserve des dispositions graphiques (cf. paragraphe suivant), les constructions\* peuvent s'implanter :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit en retrait\*,

En outre, 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**

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 la réalisation d'un dispositif technique\*, dont 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\*).

### 1.3 Implantation des constructions sur une même propriété

---

**EN ZONE UE**, 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

---

**EN ZONE UE**, l'emprise au sol des bâtiments\* à vocation de logement et/ou d'hébergement 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.

## 3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

---

**EN ZONE UE**, la hauteur\* des constructions\* à vocation d'équipements est limitée à 30 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*.

La hauteur\* des constructions\* à vocation de logement est limitée à 9 mètres maximum à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*.

Les constructions\* et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain\* naturel notamment en pente.

## 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.

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.

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),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

## 4.2 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.



### 4.3 Traitement des toitures

---

Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée, type papier goudronné, type bac acier galvanisé et en aspect translucide sont interdites.

D'autres types de toitures peuvent être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### 4.4 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).

### 4.5 Clôtures

---

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

Lorsqu'une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée de grillage doublé de végétaux (haies vives) et d'une hauteur\* maximum de 2 m.

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

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

### 5.1 Espaces libres et plantations

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

#### 5.1.1 *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.

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

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

Ils comprennent :

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

**EN ZONE UE**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 10 % de l'unité foncière. Au moins 5% 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 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 6 emplacements. Ces arbres sont uniformément répartis ou groupés en bosquets.

## 5.3 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

---

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 prévusci- dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure ;
- 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 constructions\* et installations d'activités de service (hors artisanat et commerce de détail avec surface de vente), appelées à recevoir du public : maximum 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## 6.2 Stationnement des cycles

---

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

- pour les bâtiments\* neufs à usage principal de bureaux : 1 m<sup>2</sup> par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.