

## ZONE UB

La zone UB concerne les zones urbaines des bourgs et villages, caractérisées par une urbanisation traditionnelle continue à semi-continue, proche de la voie publique avec une forte mixité des fonctions : habitation, entrepôt (parfois dans le même bâtiment\*), exploitation agricole, commerce de proximité, structure administrative.

La zone UB a vocation à répondre partiellement 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 UB comporte deux secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit :

- **UBa** : centres villageois à forte densité ;
- **UBd** : axes structurants et sites à densifier, correspondant aux axes des communes du Deschaux, de Parcey et de Saint-Aubin.

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

- Archelange, OAP « Faubourg St-Marcoul »,
- Audelange, OAP « Clos de la Cure »
- Authume, OAP « Le Lavoir »,
- Auxange, OAP « Cœur de village »
- Biarne, OAP « Mairie »
- Chevigny, OAP « Village »,
- Damparis, OAP « Quartier des Vergers »,
- Damparis, OAP « Rue des Dignes »,
- Foucherans, OAP « Rue de la Paix »
- Frasne-les-Meuilières, OAP « Grande rue »
- Gredisans, OAP « Village »
- Le Deschaux, OAP « Route de Dole »
- Monnières, OAP « Les Vergers »
- Parcey, OAP « Traversée de bourg »
- Peintre, OAP « Cœur de village »
- Peseux, OAP « Cœur de village »,
- Pointre, 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 UB

## 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>Equipement 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 UB**, sont 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 UB**, 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\*, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne générant pas de périmètre sanitaire (bâtiment\* de stockage) ;
- les constructions\* à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau ou artisanal, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- 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 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 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°6 « Foucherans » :
  - Toute nouvelle implantation de cellules commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> 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.
- N°8 « Bourg », « Entrée de ville » et « Kennedy », Tavaux – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°9 « Cœur de bourg », Damparis – est autorisée l'implantation de nouvelles cellules commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup>, dans le respect des dispositions du PPRT.
- N°11 « Bourg », Saint-Aubin – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°13 « Traversée de bourg », Parcey – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°14 « Traversée de bourg », Le Deschaux – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°15 « Traversée de bourg », Champvans – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°16 « Traversée de bourg », Moissey – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°17 « Traversée de bourg », Rochefort-sur-Nenon – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- N°18 « Traversée de bourg », Crissey – est autorisée toute nouvelle implantation de cellules commerciales et artisanales ou d'ensemble de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**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 m<sup>2</sup> ou est susceptible de franchir ce seuil :

- augmentation de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 4 999 m<sup>2</sup>,
- augmentation de 5 % pour les commerces de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

## 2.4 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 UB

## 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 d'ampleur, 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 SECTEUR UBa**, les constructions\* doivent s'implanter :

- i. soit en suivant un recul\* de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation ;
- ii. soit dans le prolongement des constructions existantes\* si le bâti est continu (à 1 m près).

**EN SECTEUR UBd**, les constructions\* doivent implanter au moins 1/3 de leur façade\* sur rue.

##### 1.1.2 Dispositions particulières relatives aux bâtiments principaux

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- l'extension\* d'un bâtiment\* existant qui ne respecte pas le recul imposé en 1.1.1 doit 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 ;
- afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- pour les terrains avec une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, le recul d'implantation par rapport aux emprises publique se fait par rapport à l'emprise public où se situe l'accès de la construction ;
- pour assurer la préservation d'éléments naturels remarquables (arbres, haies...) repérés ou non dans le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### 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 un sens d'implantation parallèle ou perpendiculaire à la construction principale existante ou nouvelle dans la marge de recul imposée au 1.1.1 ou 1.1.2,
- 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

Sous réserve des dispositions graphiques (cf. UB1 – 2.3), **EN SECTEUR UBa**, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la limite séparative,
- soit en retrait, un recul minimum de 2 m est à créer.

**EN SECTEUR UBd**, 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 outre, **POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB**, un recul de 3 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

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 UBa**, 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 UBd**, la hauteur\* est fixée à :

- un maximum de 9 m mesurée à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ;
- 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, 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.

De plus, **DANS LES PARTIES DES SECTEURS UBa ET UBd situées dans le périmètre des monuments historiques** (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.

#### 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 devant être 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 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.

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.

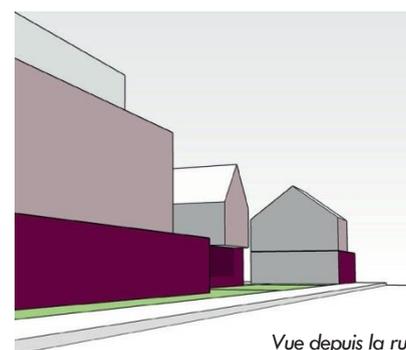
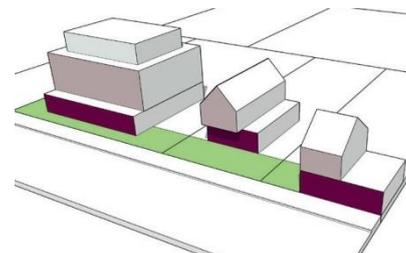
### 4.2.2 Devantures commerciales

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<sup>er</sup> 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.
- et/ou dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### 4.3.2 Forme, typologie et gabarit

**EN SECTEUR UBa, 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.

Les toits terrasses de pente de 8° maximum pourront être végétalisés.

**EN SECTEUR UBd,** les toitures des constructions\* seront composées :

- soit 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.
- soit de toits terrasses de pente de 8° maximum admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions\* avoisinantes.

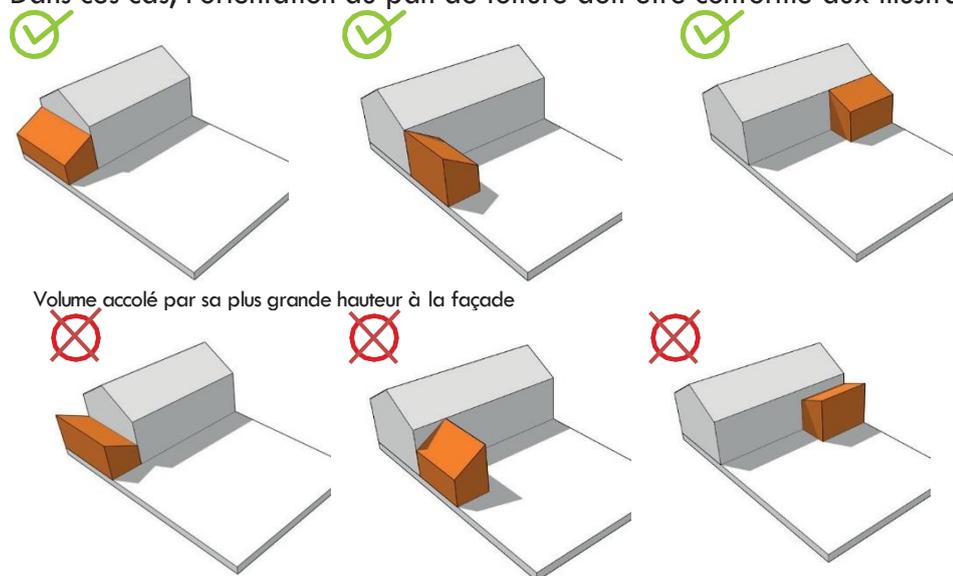
Ne sont pas concernés par cette disposition :

- 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 accolés 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.

### 4.3.3 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 et sous condition que le versant de toiture soit peu visible du domaine public.

## 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.

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, soit en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade\*, soit occulté par un lambrequin en cas d'impossibilité techniques. Le ton sera 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\* 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.

## 4.5 Clôtures

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

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB**, 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 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.

**EN SECTEUR UBa**, la hauteur\* maximum est de 2 mètres, dans le cas de clôture réalisée en mur plein, à condition que le modèle de mur plein soit dominant dans l'environnement immédiat (murs de clôtures en pierre notamment).

### 4.5.2 Autres clôtures

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB**, 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.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de soubassement de 70 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grilles ou de grillage, d'une hauteur\* totale de 1,80 m.

La hauteur\* maximum est portée à 2 mètres, pour répondre à des impératifs de sécurité en fonction de la nature des établissements publics ou privés concernés.

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 ou quasi-pleines par des motifs ponctuels entre poteaux intermédiaires sont interdites.

**De plus, dans les secteurs concernés par un PPRI**, lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit se conformer aux exigences de celui-ci.

## 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 *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.
- 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 L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB**, 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 de pleine terre.

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\*, 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 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\*) :
  - Minimum de 1 place et maximum de 2 places par logement, hormis pour les logements financés avec un prêt aidé de l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;
  - 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 m<sup>2</sup> de vente, et les opérations d'activités de plus de 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente,

- Pour les constructions\* de la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, 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 ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les cinémas et restauration associée, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.
- Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Commerce de gros : Minimum 1 place par tranche de 75m<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 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\*.