Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Grand Besançon Métropole

REGLEMENT

PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Indice	DATE	DESCRIPTION	REDACTION	
A	11/12/2025	PLUI arrêté en Conseil communautaire	OTE INGÉNIERIE	Léa DENTZ

Sommaire

PARTIE 1 - Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application du règlement 1-1
Section 2 - Division du territoire en zones 1-2
Section 3 - Les autres périmètres 1-5
Section 4 - Risques à prendre en compte sur le territoire 1-10
Section 5 - Règles applicables à l'ensemble des zones 1-21
Section 6 - Règles relatives aux équipements et réseaux 1-28
Section 7 - Lexique 1-33

PARTIE 2 - Dispositions particulières aux zones U, AU, A et N

Dispositions applicables aux zones urbaines 2-1

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA 2-3

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-3
Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-8
Section 3 - UA - Equipements et réseaux 2-21

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB 2-22

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-22
Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-26
Section 3 - UB - Equipements et réseaux 2-40

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UC 2-41

Section 1 - UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-41
Section 2 - UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-45
Section 3 - UC - Equipements et réseaux 2-59

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UD 2-60

Section 1 - UD - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-60
Section 2 - UD - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-65
Section 3 - UD - Equipements et réseaux 2-77

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE 2-78

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-78
Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-81
Section 3 - UE - Equipements et réseaux 2-87

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UF 2-88
Section 1 - UF - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-88
Section 2 - UF - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-93
Section 3 - UF - Equipements et réseaux 2-108

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UJ 2-109
Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-109
Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-111
Section 3 - UJ - Equipements et réseaux 2-115

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone UL 2-116
Section 1 - UL - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-116
Section 2 - UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-118
Section 3 - UL - Equipements et réseaux 2-125

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone UP 2-126
Section 1 - UP - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-126
Section 2 - UP - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-129
Section 3 - UP - Equipements et réseaux 2-141

Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone UY 2-142
Section 1 - UY - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-142
Section 2 - UY - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-147
Section 3 - UY - Equipements et réseaux 2-155

Chapitre 9 - Dispositions applicables aux zones UO et UYO 2-156

Chapitre 10 - Dispositions applicables à la zone UPM 2-157
Section 1 - UPM - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-157
Section 2 - UPM - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-160
Section 3 - UPM - Equipements et réseaux 2-170

Chapitre 11 - Dispositions applicables à la zone UPlanoise 2-171
Section 1 - UPlanoise - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-171
Section 2 - UPlanoise - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-175
Section 3 - UPlanoise - Equipements et réseaux 2-185

Chapitre 12 - Dispositions applicables à la zone UVauban 2-186
Section 1 - UVauban - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-186
Section 2 - UVauban - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-190
Section 3 - UVauban - Equipements et réseaux 2-198

Chapitre 13 - Dispositions applicables à la zone UViotte 2-199
Section 1 - UViotte - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-199
Section 2 - UViotte - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-202
Section 3 - UViotte - Equipements et réseaux 2-209

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2-210

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU 2-212

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-212
Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-216
Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux 2-227

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUE 2-228

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AUL 2-229

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AUY 2-230

Section 1 - 1AUY - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-230
Section 2 - 1AUY - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-233
Section 3 - 1AUY - Equipements et réseaux 2-239

Chapitre 5 - Dispositions applicables aux zones 1AUO et 1AUYO 2-240

Chapitre 6 - Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUY et 2AUL 2-241

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-241
Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-242
Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux 2-245

Dispositions applicables aux zones agricoles 2-246

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-248
Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-251
Section 3 - A - Equipements et réseaux 2-259

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 2-260

Section 4 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 2-262
Section 5 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2-266
Section 6 - N - Equipements et réseaux 2-273

PARTIE 3 - Prescriptions relatives aux éléments d'intéret patrimonial

Fiches Zones bâties patrimoniales

Cités ouvrières et lotissements populaires 3-1

Règlement des cités ouvrières et lotissements populaires 3-4

Ensemble de maisons de ville/lotissements bourgeois 3-6

Règlement des ensembles de maisons de ville/lotissements bourgeois 3-9

Fiches Eléments bâtis patrimoniaux

Ensembles agricoles 3-13
Règlement des ensembles agricoles 3-15

Habitat traditionnel 3-17
Règlement de l'habitat traditionnel 3-21

Maisons mitoyennes 3-23
Règlement des maisons mitoyennes 3-27

Immeubles 3-29
Règlement des immeubles 3-33

Villas & pavillons 3-35
Règlement des villas & pavillons 3-42

Châteaux & demeures 3-44
Règlement des châteaux & demeures 3-47

Architecture industrielle et technique 3-49
Règlement de l'architecture industrielle & technique 3-52

Bâti lié à l'activité horlogère 3-54
Règlement du bâti lié à l'activité horlogère 3-59

Architecture militaire 3-61
Règlement de l'architecture militaire 3-64

Equipements publics 3-66
Règlement des équipements publics 3-70

Edifices du culte 3-72
Règlement des édifices de culte 3-75

Fiches Murs et murets

Murs et constructions en pierre sèche 3-79
Règlement des murs et murets en pierre sèche 3-82

Murs maçonnés traditionnels 3-84
Règlement des murs maçonnés traditionnels 3-86

Murs-bahut surmontés d'une grille 3-87
Règlement des murs-bahuts surmontés d'une grille 3-89

PARTIE 4 - Plan de masse (zone UPM)

ANNEXES

Liste des essences adaptées au contexte local

Glissement de terrain

Karst

Murs et murets – fiches techniques

Cité Jean Jaurès - Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères

PARTIE 1 – DISPOSITIONS GENERALES



Section 1 - Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté urbaine de Grand Besançon Métropole dans le département du Doubs. Il s'applique aux communes de :

Amagney
Audeux
Les Auxons
Avanne-Aveney
Besançon
Beure
Bonnay
Boussières
Braillans
Busy
Byans-sur-Doubs
Chalèze
Chalezeule
Champagney
Champoux
Champvans-les-Moulins
Châtillon-le-Duc
Chaucenne
Chemaudin et Vaux
La Chevillotte
Chevroz
Cussey-sur-l'Ognon
Dannemarie-sur-Crète
Deluz
Devecey
École-Valentin
Fontain
Franois
Geneuille
Gennes
Grandfontaine
Larnod
Mamirolle (incluant Le Gratteris)
Marchaux-Chaudefontaine
Mazerolles-le-Salin
Mérey-Vieilley
Miserey-Salines
Montfaucon
Montferrand-le-Château
Morre
Nancray
Noironte
Novillars
Osselle-Routelle
Palise
Pelousey
Pirey
Pouilley-Français
Pouilley-les-Vignes
Pugey
Rancenay
Roche-lez-Beaupré
Roset-Fluans
Saint-Vit
Saône
Serre-les-Sapins
Tallenay
Thise
Thoraise
Torpes
Vaire
Velesmes-Essarts
Venise
La Vèze
Vieilley
Villars-Saint-Georges
Vorges-les-Pins

En application de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi **ne s'applique** cependant **pas dans le périmètre des Secteurs Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Besançon** dans lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) correspondant.

Les renvois aux dispositions législatives ou réglementaires issues de codes figurant dans le présent règlement font référence à la version du code en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, figurant aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, restent par ailleurs applicables dans les périmètres couverts par le PLUi.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLUi) affectant l'occupation du sol.

Sauf mention particulière sous l'illustration, les schémas du présent règlement figurent à titre d'illustration et n'ont pas de caractère opposable.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions applicables aux zones urbaines sont :

UA	Centre ancien, cœur historique des villages
UB	Zone pavillonnaire ou mixte Cette zone comprend 4 secteurs : - UBa : secteur dans lequel le dernier niveau doit être en combles - UBh : secteur dans lequel une hauteur des constructions plus élevée est admise - UB1 : secteur dans lequel une emprise au sol et une hauteur, plus importantes, sont admises - UBy : secteur dans lequel l'habitat côtoie des activités industrielles
UC	Zone à dominante d'habitat collectif Cette zone comprend 2 secteurs dans lesquels une densité différente est admise : - UCa : secteur des Monts de Bregille - UCb : secteur destinée à organiser les constructions aux abords de voies structurantes
UD	Zone soumise à des contraintes (paysagères, environnementales, capacités des voiries ou réseaux, déconnexion, …) qui induisent une limitation de la constructibilité Cette zone comprend 2 secteurs : - UDh : secteur éloigné des centralités communales - UDp : secteur à dominante pavillonnaire
UE	Zone à dominante d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics *(groupes scolaires importants, équipements culturels ou cultuels, hôpitaux, zones sportives (yc compris terrains de sports), casernes, gares importantes, aires d'autoroute, …)* Cette zone comprend deux secteurs : - UEf : secteur réservé à des équipements en lien avec le réseau ferroviaire ; - UEy : secteur d'équipements qui intègre des activités économiques liées à une infrastructure de déplacement
UF	Quartiers de première extension de la ville de Besançon hors des fortifications et abords des artères principales
UJ	Jardin ou verger qui doit conserver sa vocation et dans lequel seules sont admises des annexes de taille limitée
UL	Zone réservée à des activités de loisirs (centres équestres, bases de loisirs, équipements sportifs privés, …) ou des équipements touristiques (musées, hébergements touristiques, campings, …)

UO	Zone à dominante d'habitat couverte par une OAP valant règlement
UP	Zone présentant une forme urbaine organisée : cité jardin, cité ouvrière, cité castor, …
UY	Zone économique Cette zone comprend 5 secteurs : - UYc : zone économique à dominante commerciale ; - UYch : zone mixe à vocation commerciale et tertiaire dans laquelle l'habitat peut se développer ; - UYi : zone économique à vocation industrielle ou site industriel isolé ; - UYTm : Technopole Témis spécialisé dans les activités de microtechniques - UYTs : Technopole Témis spécialisé dans les activités biomédicales
UYO	Zone économique couverte par une OAP valant règlement
UPM	Secteur à plan de masse côté en 3 dimensions (en application de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme)
UPlanoise	Quartier Planoise
UVauban	Quartier Vauban
UViotte	Quartier Viotte

Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- Les zones 1AU constructibles
  - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement ;
- Les zones 2AU pour lesquelles les voies publiques ou les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante et rendent la zone inconstructible dans l'immédiat.

  Une fois les voies ou réseaux renforcés, son ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLUi.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions applicables aux zones à urbaniser sont :

1AU / 2AU	Zones destinées au développement de l'habitat
1AUO	Zone de développement de l'habitat avec OAP valant règlement
1AUE	Zone destinée à de nouveaux équipements
1AUL / 2AUL	Zones destinées à des projets touristiques
1AUY / 2AUY	Zones destinées au développement économique
1AUYO	Zone de développement économique avec OAP valant règlement

Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions applicables aux zones agricoles sont :

A	Zone agricole
Aa	Secteur agricole strictement inconstructible
Ab	Secteur agricole avec une constructibilité limitée
AS (numéro)	STECAL en zone agricole

Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières sont :

N	Zone naturelle ou forestière
Nn	Secteur naturel ou forestier strictement inconstructible
NC	Carrière ou site de stockage ou de recyclage de matériaux inertes
NE	Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif ou services publics isolés
NJ	Secteur de jardins non contigus aux zones urbaines ou en transition avec une vaste zone naturelle
N_{ENR}	Secteur dédié à la valorisation des énergies renouvelables
N_{GV}	Aire d'accueil destinées aux gens du voyage
N_{GP}	Aire de grand passage destinée aux gens du voyage
NS (numéro)	STECAL en zone naturelle ou forestière

Section 3 - Les autres périmètres

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés traduisent spatialement l'engagement de programmer et de définir la réalisation de certains équipements et aménagements projetés sur le territoire en identifiant clairement les terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. L'inscription comme emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination projetée.

Les emplacements réservés sont destinés à créer ou modifier :

- des voies publiques : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc. ;
- des ouvrages publics : canaux, voies ferrées, aérodromes, ouvrage d'écrêtement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc. ;
- des installations d'intérêt général ;
- des espaces verts ; parcs, jardins, bois, etc. ;
- des espaces nécessaires aux continuités écologiques : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc. ;

ou à réaliser, en zone U ou AU, des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.
Elle ouvre aux propriétaires de terrains couverts par un emplacement réservé un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont délimités en superposition du zonage et répertoriés dans une liste, sur les plans de zonage du règlement graphique. La liste précise la destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les secteurs de mixité sociale

Le PLUi délimite, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme des secteurs de mixité sociale à l'intérieur desquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le présent règlement dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les communes concernées sont :

- Besançon : *les secteurs concernés sont identifiés sur le plan de mixité sociale du règlement graphique.*
- Les autres communes du bassin urbain (Avanne-Aveney, Beure, Chalezeule, Ecole-Valentin, Miserey-Salines, Pirey, Franois, Serre-les-Sapins, Thise) : *les secteurs concernés correspondent aux périmètres des zones UA, UB, UC, UD (hors UDh) ;*
- Les communes qui structurent un bassin structurant (Saint-Vit, Saône) : *les secteurs concernés correspondent aux périmètres des zones UA et UB ;*
- Les communes qui structurent un bassin intermédiaire (Devecey, Montferrand-le-Château, Pouilley-les-Vignes, Roche-lez-Beaupré) : *les secteurs concernés correspondent aux périmètres des zones UA, UB, UC et UD (hors UDh).*

Les périmètres de transport en commun

A Besançon, le PLU délimite les secteurs bien desservis par les transports en commun au sein desquels les obligations en matière de stationnement automobile sont réduites pour les logements et bureaux.

Les secteurs concernés sont identifiés sur le plan des transports du règlement graphique.

Les périmètres d'OAP sectorielles

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations sectorielles sont applicables est délimité en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique (article R.151-6 du Code de l'urbanisme).

Les espaces d'implantation préférentielle du commerce

En cohérence avec le DAACL du SCoT, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, des espaces d'implantation préférentielle du commerce sont délimités. Il s'agit :

- Des **Secteurs d'Implantation Périphérique** (SIP), destinés à accueillir le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités ;
- Des **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines – elles prennent la forme de secteurs ou de linéaires. Le long des linéaires identifiés sur les plans réglementaires, les dispositions s'appliquent aux parcelles situées en premier rang le long des voies concernées.

Ces espaces sont identifiés sur les plans de localisation préférentielle du commerce du règlement graphique.

Les linéaires d'activités

Au sein des zones urbaines, des "linéaires d'activités" sont délimités le long des voies afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services ou quelques autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires au rez-de-chaussée des constructions de premier rang.

Ces linéaires sont identifiés en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les itinéraires cyclables ou pédestres protégés

Ils doivent être conservés ou créés. Les opérations d'aménagement, les constructions ou installations à proximité des linéaires identifiés ne doivent pas remettre en cause leur continuité.
Le tracé et les caractéristiques des itinéraires existants doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sont identifiés en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les espaces boisés classés (EBC)

Ce classement concerne

- la protection d'éléments boisés existants sous forme de :
  - surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
  - linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;
  - éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable) ;
- l'identification d'espaces boisés à créer.

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.
Le propriétaire d'un terrain couvert par un EBC est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme aura été accordé.

En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **déclaration préalable** (exception faite des cas prévus à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme).

Les EBC sont identifiés sous forme d'éléments ponctuels, de linéaires ou de surfaces, sur les plans de la Trame Verte Infra-Urbaine, des EBC et EVB ou en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les éléments protégés

Les éléments d'intérêt patrimonial

Le Code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection" (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Toute modification d'un élément identifié doit être précédée d'une **déclaration préalable** (R.421-17 du Code de l'urbanisme).
Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié doit faire l'objet d'un **permis de démolir** (R.421-28 du Code de l'urbanisme).

Le PLUi identifie 3 types d'éléments d'intérêt patrimonial :

- Les Eléments Bâtis Patrimoniaux (EPB) ;
- Les Zones Bâties Patrimoniales (ZBP) ;
- Les murs et muret protégés.

Ces éléments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions règlementaires spécifiques (voir partie 3 du règlement).
La protection des éléments d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme s'opère par typologies patrimoniales (familles et sous-familles cohérentes de bâti qui fondent l'identité du patrimoine du Grand Besançon).
Certaines typologies font l'objet d'une fiche décrivant les caractéristiques géographiques, architecturales, urbaines et paysagères puis analysant les enjeux de perception, d'état d'intégrité et d'authenticité, les tendances d'évolution et la valeur patrimoniale.
Ces fiches sont assorties de **prescriptions réglementaires particulières**, dont l'objectif est de répondre aux enjeux dégagés.

A noter que les typologies "noyaux anciens", "petit patrimoine", "patrimoine du souvenir", "patrimoine artistique" et "infrastructures et édifices techniques" ne font pas de l'objet de dispositions règlementaires particulières.

Les prescriptions réglementaires particulières s'appliquent :

- En complément, des dispositions générales et du règlement de la zone concernée ;
- Sauf disposition contraire relative à la prise en compte d'un risque.

En cas de contradiction avec les autres dispositions générales ou les règles applicables à la zone concernée, la règle de protection des éléments d'intérêt patrimonial prime.

Les éléments d'intérêt patrimonial sont identifiés au règlement graphique, sur les plans des éléments d'intérêt patrimonial ou en superposition du zonage sur les plans de zonage.

Les espaces verts protégés (EVP)

Le Code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation" (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Les EVP font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques (voir Article 5.3. des dispositions générales).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un EVP que le PLUi a identifié, doivent être précédés d'une **déclaration préalable** (exception faite des cas prévus à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme).

Les EVP sont identifiés sur les plans de la Trame Verte Infra-Urbaine, des EBC et EVB ou en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

La trame verte infra-urbaine

En complément de la Trame Verte et Bleue identifiée dans l'OAP dédiée, le règlement graphique délimite, à Besançon, les éléments de la trame verte infra-urbaine afin de préserver des espaces de nature en ville et de renforcer leur connectivité.

Les terrains concernés par la trame verte infra-urbaine sont soumis à des dispositions spécifiques précisées dans le règlement et/ou les OAP applicables à la zone concernée.

La trame verte infra-urbaine est délimitée sur les plans de la Trame Verte Infra-Urbaine, des EBC et EVB du règlement graphique.

Les terrains cultivés protégés

Le Code de l'urbanisme permet de "localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent" (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Les terrains cultivés protégés sont délimités en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-11 II du Code de l'urbanisme).
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments concernés sont identifiés en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les bâtiments à démolir

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article L.151-10 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments concernés sont identifiés en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Durant cette période, seuls sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes pour assurer la sécurité et l'habitabilité des logements ;
- l'extension limitée des constructions existantes avec un maximum de 5% de surface de plancher supplémentaire ;
- les annexes à une constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale supplémentaire ;
- le stationnement s'il est à usage public ;
- les extensions des équipements publics existants.

Au-delà d'une durée de 5 ans suivant son inscription au PLUi, dans le périmètre des PAPAG, les occupations et utilisations du sol autorisées, autorisées sous conditions et interdites sont celles mentionnées dans les sous-zones concernées.

Les PAPAG sont délimités en superposition du zonage sur les plans de zonage du règlement graphique.

Section 4 - Risques à prendre en compte sur le territoire

Sauf interdiction ou condition particulière issues des dispositions des articles de la présente section, les constructions, installations et aménagements sont autorisés dans les limites fixées par ailleurs par le règlement applicable à la zone concernée.

Lorsqu'un bâtiment est concerné par plusieurs niveaux d'aléas, les dispositions s'appliquent en fonction du niveau d'aléa qui concerne la plus grande emprise du bâtiment ; le pétitionnaire doit garantir sous sa responsabilité la bonne prise en compte du risque.

Article 4.1. Risque sismique

L'article D.563-8-1 du Code de l'environnement divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Une zone de sismicité très faible (1) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments "à risque normal" mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) ;
- 4 zones de sismicité faible (2), modérée (3), moyenne (4) et forte (5 – uniquement en Outre-Mer), où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

			Zones de sismicité			
			1	2	3	4
CATEGORIES D'IMPORTANCE	I	Bâtiments d'importance mineure (bâtiments excluant toute activité humaine)				
	II	Maisons individuelles				
		Autres bâtiments				
	III	Bâtiments dont la résistance aux séismes est importante (écoles, salles de réunion, institutions culturelle, …)				
	IV	Bâtiments d'importance vitale (hôpitaux, casernes de pompiers, centrales électriques, …)				

Eurocode 8 ou règles spécifiques maisons individuelles parasismiques

Eurocode 8

Aucune obligation

Contrôle technique obligatoire si plancher bas du dernier niveau supérieur à 8 m

Contrôle technique obligatoire

Zone de sismicité faible (2)

Les communes suivantes sont concernées par la zone de sismicité faible :

Audeux
Les Auxons
Bonnay
Champagney
Champvans-les-Moulins
Châtillon-le-Duc
Chaucenne
Chemaudin et Vaux
Chevroz
Cussey-sur-l'Ognon
Dannemarie-sur-Crète
Devecey
École-Valentin
Franois
Geneuille
Grandfontaine
Mazerolles-le-Salin
Miserey-Salines
Noironte
Routelle
Pelousey
Pirey
Pouilley-Français
Pouilley-les-Vignes
Serre-les-Sapins
Tallenay
Velesmes-Essarts

Zone de sismicité modérée (3)

Le reste du territoire est concerné par la zone de sismicité modérée.

Article 4.2. Zones inondables

Secteurs couverts par un PPRi

Le territoire de Grand Besançon Métropole est concerné par le champ d'expansion des crues du Doubs, de la Loue et de l'Ognon.
Pour chacun de ces cours d'eau, le risque d'inondation fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles inondation (PPRi) annexé au PLUi :

- Le **PPRi du Doubs central** concerne les communes de Avanne-Aveney, Besançon, Boussières, Busy, Byans-sur-Doubs, Chalèze, Chalezeule, Deluz, Grandfontaine, Montfaucon, Montferrand-le-Château, Morre, Novillars, Osselle-Routelle, Ranceney, Roche-lez-Beaupré, Roset-Fluans, Saint-Vit, Thise, Thoraise et Villars-Saint-Georges.
- Le **PPRi de la Loue** concerne la commune de Vorges-les-Pins.
- Le **PPRi de la moyenne vallée de l'Ognon** concerne les communes de Bonnay, Châtillon-le-Duc, Chevroz, Cussey-sur-l'Ognon, Devecey, Geneuille, Merey-Vieilley, Palise, Venise et Vieilley.

Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au-delà du règlement applicable.

Le périmètre des zones concernées par un PPRi figure pour information sur les plans des risques du règlement graphique. Pour connaître les niveaux d'aléas et les règles associées, il convient de se référer au PPRi correspondant en annexe du PLUi.

Secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement et non couverts par un PPRi

Ce risque est cartographié sur la base d'une modélisation 2D prenant en compte l'intensité combinée des paramètres "hauteur de submersion" et "vitesse d'écoulement".

Le périmètre des zones concernées figure sur les plans des risques du règlement graphique.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- Dans les **zones d'aléa très fort** :
  - Sont interdits :
    - ↳ Toute nouvelle construction ;
    - ↳ En cas de démolition, la reconstruction (y compris à l'identique) ;
    - ↳ La création ou l'aménagement de sous-sol ;
    - ↳ La création de logement supplémentaire ;
    - ↳ La création ou l'extension de terrains de camping-caravaning et d'aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les travaux sur les constructions existantes, sans extension latérale, sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité[1] ;
- Dans les **zones d'aléa fort** :
  - La création ou l'extension de terrains de camping-caravaning et d'aires d'accueil des gens du voyage sont interdites.
  - <u>Dans les zones agricoles, naturelles et forestières</u> :
    - ↳ Toute nouvelle construction principale est interdite ;
    - ↳ La reconstruction est autorisée à condition que la démolition ne soit pas liée au risque d'inondation et qu'elle ait pour effet de réduire la vulnérabilité ;
    - ↳ Les travaux sur les constructions existantes, leur extension mesurée ou la construction d'annexes sont autorisées à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité ;
    - ↳ La création de logement supplémentaire est interdite.
  - <u>Dans les zones urbaines et à urbaniser</u> :
    - ↳ L'implantation de nouveaux équipements ou établissements sensibles est interdite ;
    - ↳ Les travaux sur des équipements ou établissements sensibles existants sont autorisées, y compris leur extension, sous réserve qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité ;
    - ↳ Les aménagements et constructions autorisées par le règlement sont admis à condition de prendre en compte les dispositions de l'OAP "Gestion des eaux pluviales" ;
    - ↳ Le pétitionnaire doit justifier, sous sa responsabilité, des modalités de prise en compte du risque d'inondation.

[1] *La **vulnérabilité** correspond à l'impact prévisible d'un aléa donné sur un enjeu (personnes, biens, activités humaines en général) compte tenu des facteurs de fragilité qui le caractérisent et des différents types de dommages que l'on peut identifier (physiques, psychologiques, fonctionnels, économiques…).*
***Réduire / augmenter la vulnérabilité** : réduire / augmenter significativement le nombre de personnes et/ou la valeur des biens exposés au risque. Transformer un bâtiment d'activité en logement(s) correspond à une augmentation de la vulnérabilité. Pour diminuer la vulnérabilité, des mesures peuvent être prises comme, à titre d'exemples : surélévation des biens sensibles à l'eau, surélévation de planchers, utilisation de matériaux insensibles à l'eau, étanchéification des ouvertures situées sous la cote de référence, …*

- Dans les **zones d'aléa moyen ou faible** :
  - Les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'OAP "Gestion des eaux pluviales" ;
  - Le pétitionnaire doit justifier, sous sa responsabilité, des modalités de prise en compte du risque d'inondation
- **Quel que soit le niveau d'aléa** :
  - Les constructions relevant de la destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics" contribuant à la lutte contre les inondations, à la gestion des milieux aquatiques ou à la gestion de l'eau, et celles liées aux réseaux sont autorisées ;
  - Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation ;
  - Les piscines non couvertes et les plans d'eau doivent disposer d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas d'inondation.

Secteurs soumis à un risque de remontée de nappe

Ce risque est cartographié sur le plan des risques sur la base des données de sensibilité aux remontées de nappe fournies par le BRGM (2021).

Le périmètre des zones concernées figure sur les plans des risques du règlement graphique.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- L'implantation de la construction doit prendre en compte le niveau des plus hautes eaux de la nappe et le cas échéant ne pas mettre en œuvre de sous-sol ;
- Le pétitionnaire doit justifier, sous sa responsabilité, des modalités de prise en compte du risque de remontée de nappe.

Article 4.3. Zones d'aléas karstiques

Le territoire de GBM est concerné par des risques d'affaissement de terrain liés au karst.

Ce risque est cartographié, à partir des résultats d'une étude spécifique menée par GBM, *sur les plans des risques du règlement graphique* sous la forme de :

- Zones de densité karstique K1 à K4 ;
- Périmètres d'indices ponctuels qui incluent :
  - Les indices épi et endo karstiques (dolines) avec report d'un périmètre délimité à partir des analyses lidar ou à défaut d'un rayon de 25 mètres ;
  - Les indices endo karstiques (cavités, pertes, gouffres, …) avec report d'un rayon de 10 mètres ;
- Les autres indices issus de l'inventaire de l'Atlas départemental des secteurs à risque de mouvement de terrain.

Dans l'ensemble des secteurs soumis à des risques liés au karst (zones de densité karstique, périmètre d'indices ponctuels, terrains avec indice issu de l'Atlas départemental), l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée dans l'épikarst, en dehors des points d'infiltration concentrée (ex : réalisation de tranchées d'infiltration en dehors de l'emprise d'une doline, au lieu d'une infiltration directe dans une doline).
En cas d'infiltration des eaux pluviales dans un point d'infiltration concentrée, un bassin de rétention/régulation doit être mis en place.

Secteurs soumis à des densités karstiques

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- Quel que soit le niveau de densité, les annexes, à l'exclusion des piscines, sont autorisées à condition que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans les **zones "K4"**, secteurs de densité karstique **très forte** :
  - Toute nouvelle construction est interdite ;
  - La reconstruction à l'identique d'une construction existante démolie est interdite ;
  - Les travaux de restauration des constructions existantes sont autorisés **à condition** qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité. Ils ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire ;
  - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - ↳ L'emprise au sol ou la surface de plancher nouvellement créée après la date d'approbation du PLUi est limitée à 20 m² ;
    - ↳ L'extension ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire ;
    - ↳ Le pétitionnaire doit garantir, sous sa responsabilité, la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifier d'une implantation et de solutions constructives retenues n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées en annexe au présent règlement est préconisée.
- Dans les **zones "K3"**, secteurs de densité karstique **forte**, ou **"K2",** secteurs de densité karstique **moyenne** :

  Les constructions et aménagements sont autorisés **à condition** que le pétitionnaire garantisse, sous sa responsabilité, la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation est préconisée.
- Dans les **zones "K1"**, secteurs de densité karstique **faible** :

  Les constructions et aménagements sont autorisés.
  L'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation est préconisée.

Périmètres d'indices ponctuels ou terrains concernés par des indices issus de l'Atlas départemental

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- Dans les **zones U et AU** :

  Les constructions et aménagements sont autorisés **à condition** que le pétitionnaire garantisse, sous sa responsabilité, la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie :
  - du maintien de la fonctionnalité hydrogéologique et hydraulique de l'indice ;
  - du respect du modelé de terrain ;
  - D'une implantation et de solutions constructives retenues n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement.

  Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées en annexe au présent règlement est préconisée.

- Dans les **zones A et N :**

  Seuls les **constructions, installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés à condition que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie :

  - de l'impossibilité d'une localisation alternative du projet ;
  - du maintien de la fonctionnalité hydrogéologique et hydraulique de l'indice ;
  - du respect du modelé de terrain ;
  - d'une implantation et de solutions constructives retenues n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement.

Article 4.4. Autres mouvements de terrain

Retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Grand Besançon Métropole est concerné par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié en annexe informative du PLUi.

Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 (NOR : LOGL2021179A) relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles mouvements de terrain

La commune de Morre est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles mouvements de terrain, annexé au PLUi. Ce document prend en compte les aléas de chutes de pierres et de blocs, de glissements de terrain, de ruissellement, des phénomènes liés à la présence de cavités souterraines naturelles ou anthropiques.

Le périmètre des zones concernées par le PPRmt figure pour information sur les plans des risques du règlement graphique. Pour connaître les niveaux d'aléas et les règles associées, il convient de se référer au PPRmt en annexe au PLUi.

Eboulements – chutes de blocs

Les communes de Amagney, Avanne-Aveney, Besançon, Beure, Bonnay, Boussières, Busy, Byans-sur-Doubs, Chalèze, Chalezeule, Châtillon-le-Duc, Chevroz, Cussey-sur-l'Ognon, Deluz, Devecey, Fontain, Geneuille, Larnod, Les Auxons, Mamirolle, Mérey-Vieilley, Montfaucon, Morre, Novillars, Osselle-Routelle, Pouilley-les-Vignes, Pugey, Rancenay, Roche-lez-Beaupré, Roset-Fluans, Saint-Vit, Tallenay, Thise, Toraise, Torpes, Vaire, Vieilley, Villars-Saint-Georges et Vorges-les-Pins sont concernées par des zones soumises à l'aléa éboulement ou chute de blocs.

Le périmètre des zones concernées figure sur les plans des risques du règlement graphique.
La cartographie des aléas est issue de l'atlas départemental. Cette cartographie est ou sera adaptée au fur et à mesure de la réalisation d'études particulières.

En l'absence de PPRmt, les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- **Quel que soit le niveau d'aléa** :
  - Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes ;
- Dans les **zones d'aléa fort ou moyen** :
  - La reconstruction à l'identique d'une construction existante démolie est admise à condition que la démolition n'ait pas été induite par un éboulement ;
  - Les stations de pompage ou de relèvement STEP ne sont admises qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa et sous réserve que l'intérêt général du projet soit démontré et que le pétitionnaire garantisse, sous sa responsabilité, la prise en compte du risque ;
  - Les terrains de camping-caravaning et les aires d'accueil des gens du voyage sont interdites.
  - L'extension des bâtiments principaux est admise aux conditions cumulatives suivantes :
    - ↳ Les façades de l'extension ne doivent pas être exposées à la falaise ;
    - ↳ Les surélévations sont interdites ;
    - ↳ La vulnérabilité de la construction ne doit pas être augmentée, à ce titre la création de logement supplémentaire est interdite ;
    - ↳ En **zone d'aléa fort**, l'emprise au sol de l'extension nouvellement créée après la date d'approbation du PLUi est limitée à 20 m² ;
- Dans les **zones d'aléa fort,** les piscines sont interdites ;
- Dans les **zones d'aléa moyen,** les piscines sont admises **sous réserve** qu'elles soient implantées côté opposé à la falaise ;
- Dans les **zones d'aléa faible** :
  - La reconstruction d'une construction existante démolie est admise à condition que la démolition n'ait pas été induite par un éboulement ;
  - L'extension des bâtiments principaux est admise en privilégiant une implantation opposée à la falaise ;
  - Les terrains de camping-caravaning et les aires d'accueil des gens du voyage sont admis sous réserve que le pétitionnaire garantisse, sous sa responsabilité, la prise en compte du risque.

Glissements de terrain

Le périmètre des zones concernées figure sur les plans des risques du règlement graphique. La cartographie des aléas est issue de l'atlas départemental.

Quel que soit le niveau d'aléa, une attention particulière doit être apportée à la gestion de l'assainissement sur le terrain :

- La gestion des eaux pluviales de doit pas conduire à faire varier rapidement la teneur en eau des sols ;
- Les conduites doivent être étanches et bien entretenues ;
- Le terrain doit être bien drainé et les exutoires des drains doivent être bien dimensionnés et positionnés ;
- Les travaux doivent être préférentiellement réalisés par temps sec ;
- La présence de sources, en particulier en tête de talus, doit être prise en compte.

Zones de glissement de terrain avéré

Les communes de Avanne-Aveney, Besançon, Bonnay, Busy, Deluz, Mérey-Vieilley, Morre et Vieilley sont concernées par des zones de **glissement de terrain avéré**.

Dans les zones de glissement de terrain avéré, les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- Sont interdits :
  - Tout nouveau projet ou nouvelle construction (y compris annexe) ;
  - L'extension des constructions existantes ;
  - Les piscines, bassins ou étangs ;
  - Les terrains de camping-caravaning et les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - Les stations de pompage ou de relèvement de STEP.
- L'infiltration des eaux pluviales n'est admise que s'il n'existe pas de solution alternative et **sous réserve** que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité la prise en compte du risque. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation est préconisée.
- La reconstruction d'une construction existante démolie est admise aux conditions cumulatives suivantes :
  - La démolition ne doit pas avoir été induite par un glissement de terrain ;
  - L'absence de sous-sol enterré ;
  - Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux.

Aléas glissement de terrain

L'ensemble du territoire, exceptées les communes de Chevroz et Palise, est concerné par des **aléas glissement de terrain**.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux zones concernées :

- **Quel que soit le niveau d'aléa** :
  - La reconstruction d'une construction existante démolie est admise aux conditions cumulatives suivantes :
    - ↳ La démolition ne doit pas avoir été induite par un glissement de terrain ;
    - ↳ Les terrassements ne doivent pas présenter une hauteur ou une profondeur supérieure à 2 mètres ;
    - ↳ L'absence de sous-sol enterré ;
    - ↳ Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux ;
    - ↳ L'observation des recommandations précisées en annexe au présent règlement est préconisée.
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des gens du voyage sont interdits.
- Dans les **zones d'aléa très fort**, toute nouvelle construction (y compris annexe) est interdite ;

- Dans les **zones d'aléa très fort ou fort** :
  - Les piscines, bassins ou étangs sont interdits ;
  - L'infiltration des eaux pluviales n'est admise que s'il n'existe pas de solution alternative et **sous réserve** que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité la prise en compte du risque. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation est préconisée.
  - L'extension des constructions existantes est admise aux conditions cumulatives suivantes :
    - ↳ Les terrassements ne doivent pas présenter une profondeur supérieure à 2 mètres ;
    - ↳ L'absence de sous-sol enterré ;
    - ↳ **En zone d'aléa très fort**, l'emprise au sol de l'extension nouvellement créée après la date d'approbation du PLUi est limitée à 20 m² ;
    - ↳ Le pétitionnaire doit garantir sous sa responsabilité la prise en compte du risque. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation est préconisée.
- Dans les **zones d'aléa moyen**, les constructions sont admises **sous réserve** que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité la prise en compte du risque. Pour ce faire, l'observation des recommandations précisées en annexe au présent règlement est préconisée.

  Les annexes d'une emprise au sol de moins de 10 m² et sans terrassement ne nécessitent pas de garantie particulière.

Article 4.5. Aléas miniers

Les communes de Châtillon-le-Duc, Deluz, Miserey-Salines et Serre-les-Sapins sont concernées par des secteurs d'aléas miniers.

Le périmètre des secteurs concernés à Deluz et Miserey-Salines figure sur le plan des risques du règlement graphique. La cartographie des aléas est issue des porter à connaissance effectués par la DREAL.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux secteurs concernées :

- Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes (hors piscines) de plain-pied, disjointes des bâtiments existants et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction existante démolie est admise à condition que la démolition n'ait pas été induite par un sinistre minier ;
- L'extension des constructions existantes est admise aux conditions cumulatives suivantes :
  - Elle ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la vulnérabilité ;
  - L'emprise au sol nouvellement créée après la date d'approbation du PLUi est limitée à 20 m² par bâtiment ;
  - L'extension verticale est limitée à la création d'un seul étage supplémentaire ;
  - L'extension ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire ;
- Le changement de destination est admis à condition de ne pas avoir pour effet d'augmenter la vulnérabilité.

Article 4.6. Risques technologiques – PPRt

Le territoire est concerné par 2 PPRt :

- **Le PPRt Société Butagaz** (dépôt gazier) qui concerne la commune de Deluz ;
- **Le PPRt Société Française du Pipeline du Jura** (dépôt pétrolier) qui concerne les communes de Gennes, Nancray et La Chevillotte.

Les Plans de Prévention des Risques technologiques correspondants sont annexés au PLUi.

Le périmètre des zones concernées par un PPRt figure pour information sur les plans des risques du règlement graphique. Pour connaître les niveaux d'aléas et les règles associées, il convient de se référer au PPRt correspondant en annexe du PLUi.

Article 4.7. Canalisations

Le territoire est concerné par :

- Des **ouvrages de transport de gaz naturel haute pression** ;

  Les communes concernées sont Besançon, Chemaudin-et-Vaux, Dannemarie-sur-Crête, Franois, Pouilley-Français, Saint-Vit et Serre-les-Sapins.

- Des **ouvrages de transport d'hydrocarbures liquides sous pression** ;

  Les communes concernées sont :

  - La Chevillotte, Mamirolle, Gennes et Saône pour la conduite exploitée par la Société Française du Pipe-Line du Jura ;
  - Amagney, Boussières, Busy, Deluz, Fontain, Gennes, Larnod, La Vèze, Montfaucon, Morre, Nancray, Pugey, Saône, Vaire et Vorges-les-Pins pour la conduite exploitée par la Société du Pipeline Sud-Européen.

Les canalisations génèrent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au-delà du règlement applicable. L'emprise concernées par les servitudes figure sur le plan des SUP annexé au PLUi.

Article 4.8. Sites pollués

Le territoire compte 7 sites d'information sur les sols (SIS) :

Commune	Nom
Chalezeule	Société de location d'entretien et de conditionnement (SLEC)
Besançon	EDF/GDF Site de Casamène
Besançon	BP Casamène
Besançon	Raffinerie du midi
Besançon	ZENITH Précision
Chemaudin-et-Vaux	SMAC Acieroid
DELUZ	CAGB Bassin accostage

La délimitation des SIS est annexée au PLUi.

Il compte par ailleurs plusieurs sites pollués (liste évolutive) :

Commune	Nom
Besançon	Bolloré Energie
Besançon	BP Casamène
Besançon	EDF/GDF Site de Casamène
Besançon	POMONA
Besançon	Raffinerie du midi
Besançon	RHODIA – parcelles DH30 et DH85
Besançon	ZENITH Précision – parcelles MX290, MX361 et MX365
Beure	Thévenin Ducrot
Boussières	Zuber Rieder Papeterie
Châtillon-le-Duc	INCOTEX – parcelles AO135, AP45 et AP46
Chemaudin-et-Vaux	SMAC Acieroid – parcelle AH20
Deluz	CAGB Bassin d'accostage – parcelles AC99, AC101 et AC107
Gennes	Dépôt de Gennes
Roche-lez-Beaupré	ARDEA
Thise	DSM Industries

La localisation des sites pollués figure en annexe informative du PLUi.

En cas de changement d'usage des terrains concernés, les projets doivent prendre en compte l'historique de ces sites et la présence éventuelle d'une pollution du sous-sol.

Section 5 - Règles applicables à l'ensemble des zones

Article 5.1. Rappels et précisions

5.1.1. Une division foncière ne peut pas rendre non-conforme ou dégrader la situation du tènement issu de la division qui supporterait déjà une construction.

5.1.2. En cas de règles différentes entre des destinations ou sous-destinations différentes, ce sont les règles de la destination qui occupe la surface de plancher la plus importante qui s'appliquent.

Article 5.2. Majoration de la hauteur des constructions

5.2.1. Dans **les zones UB** (hors secteurs UBa et UB1), **UC** (hors secteur UCb) et pour les constructions en second rang en zone **UF** :

Sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain environnant, la hauteur maximale des bâtiments principaux peut être majorée d'un niveau ou de 3 mètres si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Si pour les constructions à destination de "logement" comportant 5 logements ou plus ou à destination de "bureau", l'ensemble du stationnement automobile exigé est intégré :
  - Soit à l'intérieur du bâtiment principal avec au moins 50% des places exigées non cloisonnées et localisées au rez-de-chaussée de la construction ;
  - Soit dans une construction sur plusieurs niveaux dédiée au stationnement (parking silo) avec au moins 50% des places exigées non cloisonnées ;
- Lorsque plus de la moitié de l'unité foncière est interceptée par la **trame verte infra-urbaine** et à condition que les espaces de pleine terre représentent plus de 50% du terrain.

5.2.2. Dans **les zones 1AU** dont l'OAP sectorielle ne fixe pas le gabarit des constructions :

Sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain environnant, la hauteur maximale des bâtiments principaux peut être majorée d'un niveau ou de 3 mètres si pour les constructions à destination de "logement" comportant 5 logements ou plus ou à destination de "bureau" si l'ensemble du stationnement automobile exigé est intégré :

- Soit à l'intérieur du bâtiment principal avec au moins 50% des places exigées non cloisonnées et localisées au rez-de-chaussée de la construction ;
- Soit dans une construction sur plusieurs niveaux dédiée au stationnement (parking silo) avec au moins 50% des places exigées non cloisonnées.

5.2.3. Le niveau supplémentaire autorisé à l'alinéa 5.2.1 ou 5.2.2 doit être sous combles ou en attique.

Il est toutefois possible de déroger à cette disposition lorsque le projet permet une bonne intégration au tissu urbain environnant.

5.2.4. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'un mètre.

5.2.5. Les possibilités de majorer la hauteur des constructions ouvertes par les alinéas 5.2.1 ou 5.2.2 et 5.2.4 ne sont pas cumulables.

Article 5.3. Règles applicables aux Espaces Verts Protégés (EVP) surfaciques

5.3.1. Tout projet réalisé sur un terrain concerné par un EVP doit prendre en compte les caractéristiques et qualités paysagères et la sensibilité écologique du lieu (composition paysagère, arbres, alignements ou bosquets remarquables ou notables, traitement des abords, espaces de pleine-terre d'un seul tenant, continuité verte, ...).

5.3.2. Le couvert végétal des EVP doit être conservé.

5.3.3. Il peut toutefois être réduit pour implanter une construction sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- Aucune autre solution d'implantation n'est possible ;
- Les arbres et structures végétales les plus qualitatifs en termes paysager ou écologique sont conservés ;
- La continuité de l'EVP par rapport aux terrains voisins notamment est maintenue.

5.3.4. En cas de réduction de l'EVP, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- L'emprise de l'EVP après travaux doit représenter au minimum :
  - 60% de la surface inscrite en EVP sur le terrain à la date d'approbation du PLUi, pour les terrains inscrits avant travaux à plus de 80% en EVP ;
  - 50% de la surface inscrite en EVP à la date d'approbation du PLUi dans les autres cas ;
- La qualité du boisement qui est maintenu sur le terrain doit être améliorée ;
- Le recul de 3 mètres par rapport aux limites de l'EVP s'applique par rapport à la projection du houppier des arbres conservés.

Article 5.4. Dérogations aux règles de volumétrie et d'implantation du PLU pour l'isolation par l'extérieur, une protection contre le rayonnement solaire ou la mise en place de structures de végétalisation

5.4.1. Isolation des façades par l'extérieur pour les constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée sans respecter les règles d'implantation du PLUi, dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions fixées par le règlement du PLUi.
Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi.

5.4.2. Dispositif de protection contre le rayonnement solaire :

La mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire sur les façades des constructions nouvelles et existantes est autorisée sans respecter les règles d'implantation du PLUi, dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions fixées par le règlement du PLUi.
Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi.

5.4.3. Isolation par surélévation des toitures des constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée sans respecter les règles de hauteur du PLUi, dans la limite d'un dépassement de 50 cm par rapport à la hauteur maximale fixée par le règlement du PLUi.

5.4.1. Mise en œuvre de structures de végétalisation sur des constructions existantes :

- Elle est autorisée sur les façades sans respecter les règles d'implantation du PLUi, dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions fixées par le règlement du PLUi.

  Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi.

- Elle est autorisée en toiture sans respecter les règles de hauteur du PLUi, dans la limite d'un dépassement de 50 cm par rapport à la hauteur maximale fixée par le règlement du PLUi.

5.4.2. Dans tous les cas, l'isolation en surépaisseur ou en surélévation ou les structures de végétalisation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ils doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions et être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux existants.

5.4.3. L'isolation par l'extérieur ou la mise en œuvre de structures de végétalisation peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières pour des motifs de préservation de la qualité architecturale ou patrimoniale :

- dans les Zones Bâties Protégées ou sur des Eléments Bâtis Protégés (voir partie 3 du règlement) ;
- dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques.

5.4.4. L'isolation par l'extérieur ou la mise en œuvre de structures de végétalisation, en surplomb du domaine public, sont soumises à autorisation du gestionnaire de l'espace public considéré.

Elles doivent dans tous les cas maintenir, lorsqu'il existe, un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large.

Article 5.5. Gestion des eaux pluviales

5.5.1. La gestion des eaux pluviales est un enjeu qui doit être pris en compte dès le début de la conception du projet de construction ou d'aménagement.

Les dispositions du présent article, complétées par l'OAP thématique "Gestion des eaux pluviales" précisent les dispositions à mettre en œuvre.

5.5.2. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales n'aggravent pas le ruissellement sur les propriétés voisines ou sur le domaine public.

5.5.3. Les règles générales de gestion des eaux pluviales définies aux alinéas 5.5.5 à 5.5.7 proscrivent le rejet des eaux pluviales vers le réseau public, y compris en tant que surverse lors des évènements exceptionnels. Toutefois, des adaptations, voire des dérogations, peuvent être accordées dans certains contextes particuliers (physiques, pédologiques, hydrogéologiques, …) détaillés à l'alinéa 5.5.8 et à conditions de respecter les dispositions de l'alinéa 5.5.9.

5.5.4. Les aménagements et ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration urbaine et paysagère adaptée au contexte et aux contraintes du site (voir OAP thématique "Gestion des eaux pluviales").

5.5.5. Dispositions concernant la gestion des pluies courantes :

Tout projet doit assurer l'**infiltration ou l'évapotranspiration** des pluies courantes (c'est-à-dire toutes les pluies dont le cumul est inférieur à 15 mm) **au niveau de son terrain d'assiette**.

Les solutions à mettre en œuvre sont les suivantes, par ordre de priorité :

- **Préservation** au maximum **des sols en place**, de la topographie et du fonctionnement naturel du site ;
- **Végétalisation** maximale **des espaces aménagés** : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, stationnements végétalisés, …
- **Revêtements perméables** : voie d'accès, stationnements, cheminements, terrasses, cours, …
- Aménagement, au plus près de chaque surface imperméabilisée, d'un espace d'une capacité correspondant à 15 L/m² de surface imperméabilisée, favorisant l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur (< 1 m). Ces espaces ne seront pas connectés au réseau d'assainissement.

5.5.6. Dispositions concernant la gestion des pluies moyennes à fortes :

Tout projet doit assurer l'infiltration des écoulements générés par les pluies moyennes à fortes, jusqu'à une période de retour minimale de 20 ans.

Les solutions à mettre en œuvre sont les suivantes, par ordre de priorité :

- **Infiltration "in situ" ou "autonome"** des eaux pluviales, c'est-à-dire :
  - Pour les espaces en revêtements végétalisés ou perméables, infiltration sous le revêtement, grâce à une couche de fondation conçue pour cela ;
  - Pour les espaces de pleine terre, infiltration sur place grâce à un aménagement en dépression (ou "en creux") ;
- **Infiltration au plus près des surfaces aménagées**, dans des solutions à ciel ouvert, de faible profondeur (< 1 m) et fondées sur la nature (espaces verts en creux, noues, jardins de pluies, arbres de pluie, espaces d'infiltration paysagers, …) ;
- **Infiltration dans des tranchées ou massifs d'infiltration**, de faible profondeur (< 1 m) et constitués de matériaux naturels (tranchées d'infiltration, chaussées à structure réservoir, …) ;
- Infiltration dans des ouvrages plus techniques.

5.5.7. Dispositions concernant la gestion des pluies exceptionnelles :

Tout projet doit :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront les capacités des ouvrages de gestion de plus moyennes à fortes et provoqueront leur débordement. Cela passe par l'identification de la trajectoire de débordement à l'aval et des enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés ;
- Faire en sorte que le débordement se fasse selon le "parcours à moindre dommage", pour le projet lui-même et pour les enjeux (biens et personnes) existants à l'aval. Cela passe par des précautions constructives au droit du projet, une localisation et une orientation judicieuses des dispositifs de surverse et l'aménagement d'un cheminement des débordements de surface.

5.5.8. Le rejet vers le milieu naturel superficiel ou le réseau public d'assainissement peut cependant être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau hydrographique ou du réseau d'assainissement, si le projet s'inscrit dans l'un des cas suivants :

- Le terrain présente une pente supérieure à 10% ;
- Le terrain relève des sites ou sols présentant une pollution suspectée ou avérée ;
- Le terrain est situé dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable, dans une zone de protection des ressources stratégiques majeures en milieu karstique, dans une zone d'aléa modéré de retrait-gonflement d'argiles, dans une zone potentiellement exposée à des remontées de nappe, dans une zone d'aléa karstique, dans une zone d'aléa mouvement de terrain ;
- Le terrain présente une capacité d'infiltration insuffisante ;
- L'impossibilité démontrée de respecter les règles générales de gestion des eaux pluviales définies aux alinéas 5.5.5 à 5.5.7.

5.5.9. Une dérogation et le recours à un rejet à débit régulé sont toutefois soumis aux conditions suivantes :

- Un rejet vers le réseau hydrographique superficiel (cours d'eau, thalweg, …) ou vers un ouvrage public (réseau enterré, fossé, caniveau, …) est possible ;
- Les exutoires naturels des eaux pluviales sont préservés au maximum et restaurés autant que possible ;
- Le débit maximal de rejet imposé par le gestionnaire doit être respecté grâce à un dispositif de régulation de débit adapté, permettant un fonctionnement en toutes situations, un entretien et un contrôle aisés.

Sauf interdiction réglementaire ou contraintes particulières, le dispositif de rétention favorise tout de même l'infiltration autant que possible.

5.5.10. Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle, les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être équipés pour abattre les pollutions chroniques et confiner les pollutions accidentelles.

5.5.11. Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Article 5.6. Stationnement

5.6.1. Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions du présent règlement et les dispositions issues des Codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation.

5.6.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques.

5.6.3. **Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non** :

- Toute construction nouvelle ;
- Tout changement de destination ou aménagement susceptible de générer des nouveaux besoins ;
- Toute extension de plus de 25 m² de surface de plancher induisant une augmentation de surface de plancher totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale ;
- Pour la destination "habitat", toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

5.6.4. **En cas de changement de destination** de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

5.6.5. Pour rappel, il peut être dérogé aux normes de stationnement dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme (articles L.151-34 à L.151-36).

Stationnement des véhicules automobiles

5.6.6. Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales de la réglementation en vigueur.

5.6.7. Les places de stationnements doivent pouvoir être utilisées dans des conditions normales, ainsi :

- les places commandées sont tolérées si elles sont affectées à un même logement ;
- les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

5.6.8. Traitement qualitatif des espaces de stationnement

- Les aires de stationnement sont préférentiellement réalisées dans le volume d'une construction.

  Dans les zones urbaines et à urbaniser, pour les opérations de construction neuve à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, au minimum 50% et au maximum 80% des places doit être réalisé à l'intérieur d'une construction (dans l'emprise du bâtiment principal, dans une annexe ou dans une autre construction).
  Il est possible d'aménager plus de 80% des places à l'intérieur d'une construction, si au moins 20% des places sont accessibles directement (pas de cloisonnement de type box) en rez-de-chaussée de la construction.

- Les places de stationnement liées à des constructions à destination de logements et aménagées sur l'unité foncière supportant la construction, doivent être aménagées au plus proche de l'accès automobile à l'unité foncière.

- Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, …, et/ou une construction attenante ou non au bâtiment principal) :

  - Une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration paysagère du stationnement : éléments ajourés ou végétalisés ou faire l'objet d'un traitement architectural particulier permettant l'animation de la façade, …
  - Les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent être conçus de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et l'accessibilité des cyclistes et des piétons sur le terrain.

- Lorsque le stationnement est réalisé en surface :

  - Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements…) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
  - Un minimum d'un arbre à haute tige sera planté pour 3 places de stationnement créées :
    - Si le parking n'est pas équipé d'ombrières photovoltaïques, chaque arbre sera implanté dans une fosse ou un espace en pleine terre et les arbres doivent être répartis sur l'espace dédié au stationnement ;
    - Si le parking est équipé d'ombrières photovoltaïques, ils pourront être regroupés sur les espaces de pleine terre conservés.
  - Le revêtement de toutes les places de stationnement doit, sauf contrainte technique justifiée ou application de normes PMR, être perméable et végétalisé.

Stationnement des vélos

5.6.9. Le stationnement des vélos doit être assuré dans un espace couvert, sécurisé et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie (rez-de-chaussée, voie d'accès en pente douce, ascenseur permettant l'accueil de cycles, …).

5.6.10. En cas de difficulté technique à aménager l'espace de stationnement en rez-de-chaussée, des espaces de stationnement pourront être réalisés à un autre niveau du bâtiment sous réserve qu'il soit justifié de dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique, indispensable pour un usage quotidien des cycles.

5.6.11. L'espace de stationnement commun à plusieurs utilisateurs doit être aménagé de manière que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo et le cadre).

5.6.12. L'agencement de l'espace de stationnement doit permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles permettant une manœuvre facile du vélo par l'usager.

Possibilité de mutualisation ou de foisonnement des places de stationnement

5.6.13. Le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs au sein d'une opération d'ensemble ou communs à plusieurs opérations proches.

En cas de mutualisation, les normes quantitatives applicables à l'ensemble des projets doivent être respectées.

5.6.14. En cas de foisonnement, les normes quantitatives de stationnement pourront être réduites, sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les constructions projetées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions ;
- Les places de stationnement faisant l'objet du foisonnement ne peuvent pas être partagées par plus de deux destinations différentes.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.
Dans tous les cas, ce foisonnement des places est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation et de la situation géographique (de la distance à pied entre les projets et le parking mutualisé notamment).

Section 6 - Règles relatives aux équipements et réseaux

Article 6.1. - Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

6.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles desservent.

Dispositions spécifiques aux zones urbaines ou à urbaniser

6.1.2. Les voies publiques ou privées destinées à être reprises dans le domaine public doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Elles doivent satisfaire aux dispositions du règlement de voirie opposable ;
- Elles doivent être dimensionnés pour satisfaire aux exigences des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement, …) ;
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

6.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une servitude de passage au sens du Code civil.

6.1.4. L'accès à une voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments envisagé.

La sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant cet accès doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

6.1.5. La localisation des accès automobiles doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

6.1.6. Le nombre des accès automobiles sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6.1.7. Aucun nouvel accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons et non doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.

6.1.8. La création d'un nouvel accès ou tout changement d'utilisation ou de caractéristiques d'un accès existant doit obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie. Les accès autorisés peuvent faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

Dispositions spécifiques aux zones urbaines ou à urbaniser

6.1.9. Les accès doivent présenter une pente inférieure à :

- 5% sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique ;
- 15% au-delà.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure ou également à 20%, la pente de l'accès peut être portée à 20%.

Dispositions spécifiques à la zone UY

6.1.10. Un seul accès automobile par unité foncière ou projet de construction est autorisé.

Un second accès automobile peut être autorisé pour les projets (constructions, extensions, réhabilitations et aménagements) démontrant les bénéfices en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation d'un second accès ou justifiant la nécessité de séparer les flux (livraisons poids lourds/visiteurs/employés) pour des motifs de sécurité.
Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières qui supportent des constructions existantes et disposent déjà de plus d'un accès automobile.

6.1.11. Sauf impératif technique justifié, la largeur des accès automobiles est limitée à 6 mètres.

6.1.12. Un accès dédié aux piétons et ou cyclistes est préconisé. Il peut être localisé de manière séparée de l'accès principal.

Dispositions spécifiques aux nouveaux accès hors agglomération sur les routes départementales

6.1.13. La création d'accès individuels nouveaux doit être évitée. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitations.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

6.1.14. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou des voies privées destinées à être reprises dans le domaine public doivent être adaptées à la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères (résiduelles et recyclables).

6.1.15. Les voies publiques ou les voies privées destinées à être reprises dans le domaine public en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte puissent opérer un demi-tour, afin d'assurer une collecte en porte à porte.

6.1.16. Les caractéristiques des voies, des aires de retournement et des emplacements de présentation doivent être conformes au règlement du service public de gestion des déchets en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager.

6.1.17. Un emplacement pour la mise en place d'un **point d'apport volontaire de collecte du verre** doit être prévu dans l'emprise des voies publiques ou des voies privées destinées à être reprises dans le domaine public qui desservent plus de 100 logements.

6.1.18. Chaque opération de construction ou d'aménagement, y compris les opérations desservies par une voie en impasse non rétrocédée, doit prévoir une **aire adaptée pour recevoir les conteneurs** d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule ou depuis la voie privée ouverte à la circulation publique où le véhicule de collecte circule déjà.

6.1.19. Pour toute nouvelle construction à destination de logement de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 5 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de **stocker les conteneurs de déchets** selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et sécurité).

Lorsque l'emplacement de stockage permet la mise en place du service complémentaire de sortie et rentrée de bacs, l'aire prévue à l'alinéa 6.1.18 n'est pas requise.

6.1.20. Toute opération à destination de logements (nouvelle opération d'aménagement, nouvelle construction ou réhabilitation de bâtiments), comportant 5 logements ou plus, doit prévoir un emplacement sur le terrain de l'opération, permettant d'implanter un ou plusieurs **composteurs**.

Cet emplacement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Emprise non imperméabilisée, plate et facilement accessible ;
- Superficie minimale : 8 m² jusqu'à 50 logements desservis auxquels il faut ajouter 2 m² par tranche entamée de 30 logements supplémentaires ;
- Distance minimale de 7 mètres par rapport aux fenêtres ou balcons desservant des pièces principales.

En cas de réhabilitation ou d'ordonnancement de fait à respecter, il est possible d'admettre des adaptations de ces caractéristiques pour prendre en compte la configuration particulière du terrain ou des contraintes techniques.

Article 6.2. - Desserte par les réseaux

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

6.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Dispositions spécifiques aux zones agricoles, naturelles ou forestières

6.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

6.2.3. La constitution d'une réserve d'eau peut être imposée pour assurer la défense incendie du projet.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

6.2.4. Les branchements privés aux réseaux d'énergie nécessaires à la construction doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Dispositions spécifiques aux zones urbaines ou à urbaniser

6.2.5. **Dans les secteurs desservis par un réseau de chaleur classé** (figurant en annexe du PLUi), les opérations suivantes doivent obligatoirement y être raccordées :

- Toute construction neuve ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants (au sens des dispositions du Code de l'énergie), nécessitant un niveau de puissance supérieur ou égale à 60 kilowatts (kW), qu'il s'agisse pour un usage industriel ou de chauffage ou de production d'eau chaude ;
- Toute opération d'aménagement destinées à la construction de bâtiments.

Il peut être dérogé à l'obligation dans les conditions prévues au Code de l'énergie (article R.712-10).

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

6.2.6. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

6.2.7. Les réseaux sur l'unité foncière doivent être séparatifs.

6.2.8. **Si le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration** :

- L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement ;
- En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés, son raccordement aux collecteurs par dispositifs appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé ;
- Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

6.2.9. **Si le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration** :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant :

- aux exigences sanitaires et environnementales ;
- aux dispositions réglementaires ;
- au règlement du service d'assainissement non collectif.

6.2.10. A l'exception des constructions à destination d'habitation, les dispositions des alinéas 6.2.7 à 6.2.9 ne s'appliquent pas aux constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Dispositions spécifiques aux zones urbaines ou à urbaniser

6.2.11. Il doit satisfaire aux dispositions du cahier des charges du gestionnaire du réseau d'assainissement.

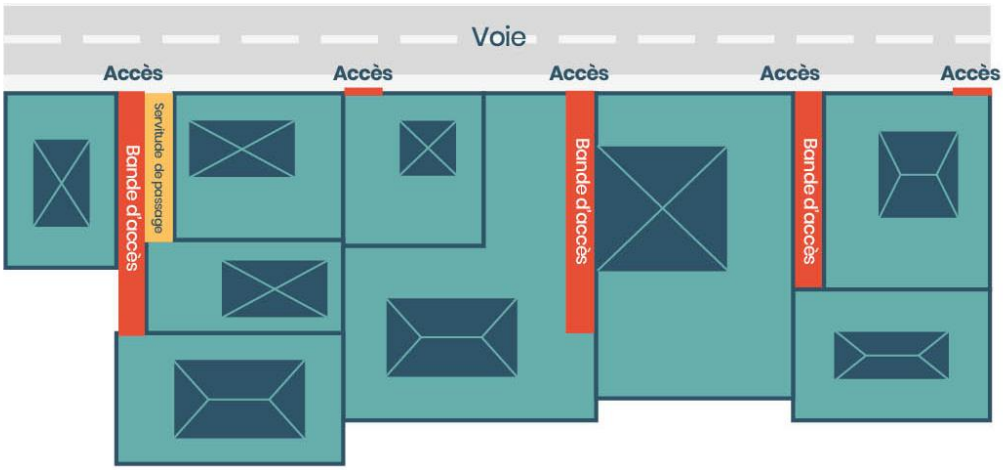
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

6.2.12. Les branchements privés aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) nécessaires à la construction doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Section 7 - Lexique

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant la jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir.
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie publique ou privée.

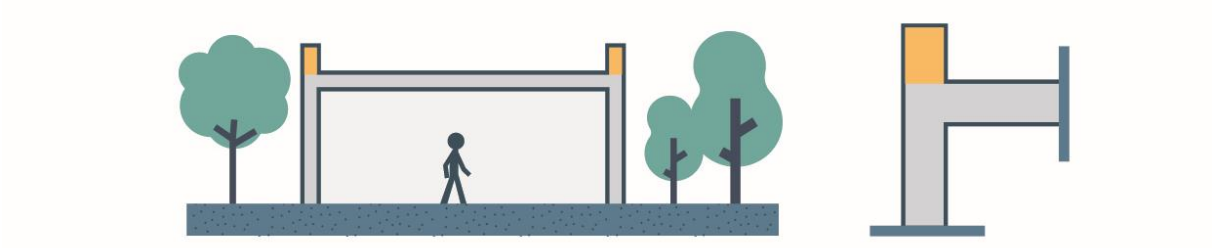


Largeur de l'accès

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation du public. Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

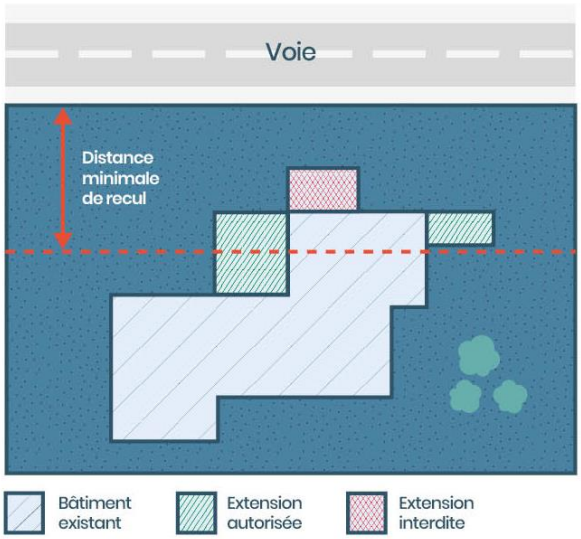
Acrotère

L'acrotère est le prolongement vertical de la façade au niveau d'une toiture-terrasse.
L'acrotère est souvent constitué d'un muret ou d'un garde-corps plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.

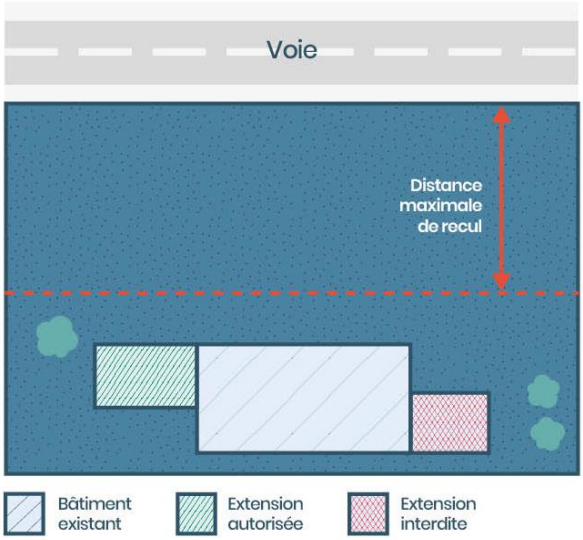


Aggravation de la non-conformité

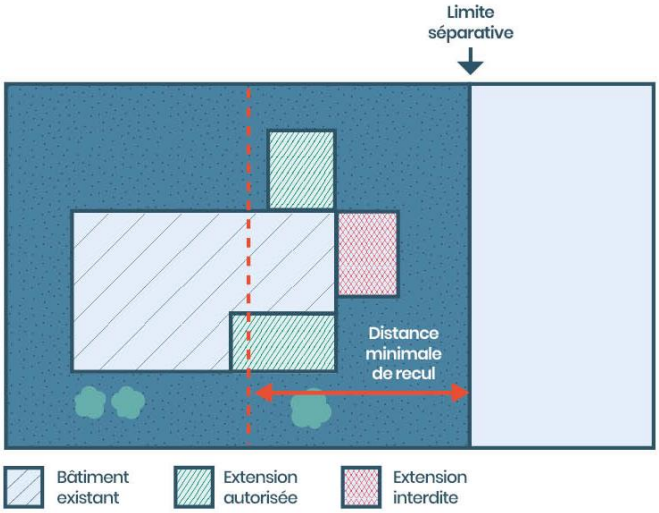
Constitue une aggravation par rapport aux règles d'implantation :



- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - dans le cas d'une distance minimale de recul, tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



  - dans le cas d'une distance maximale de recul, tout recul supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



- par rapport à la limite séparative :

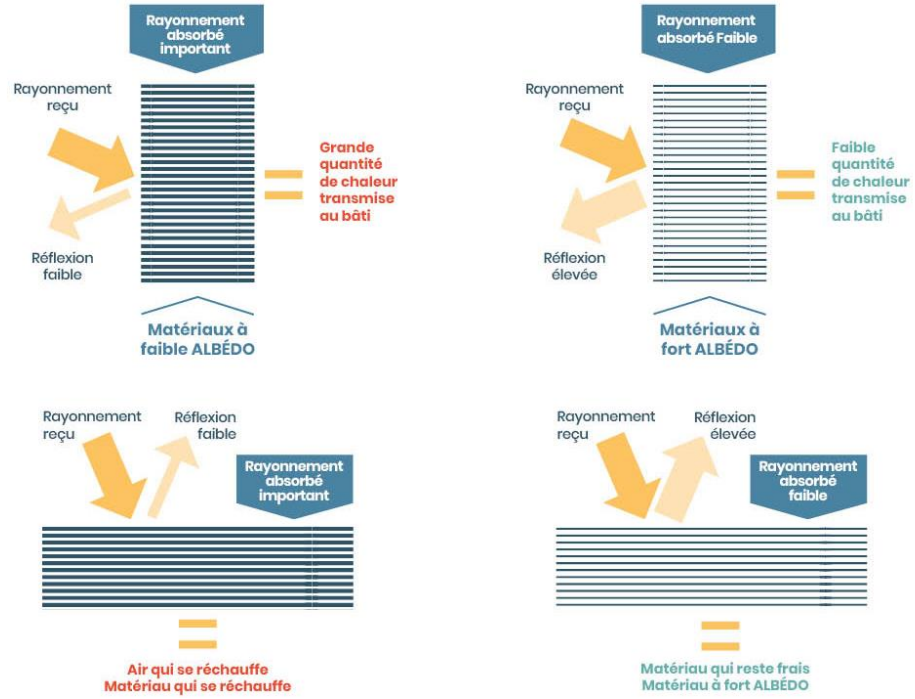
  tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

Albédo

L'albédo désigne l'indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture et porosité.

L'albédo s'exprime en fraction de 0 à 1, où :

- 1 représente une surface qui réfléchirait 100% de l'énergie ;
- 0 représente une surface qui absorberait entièrement les rayonnements sans aucune réflexion.



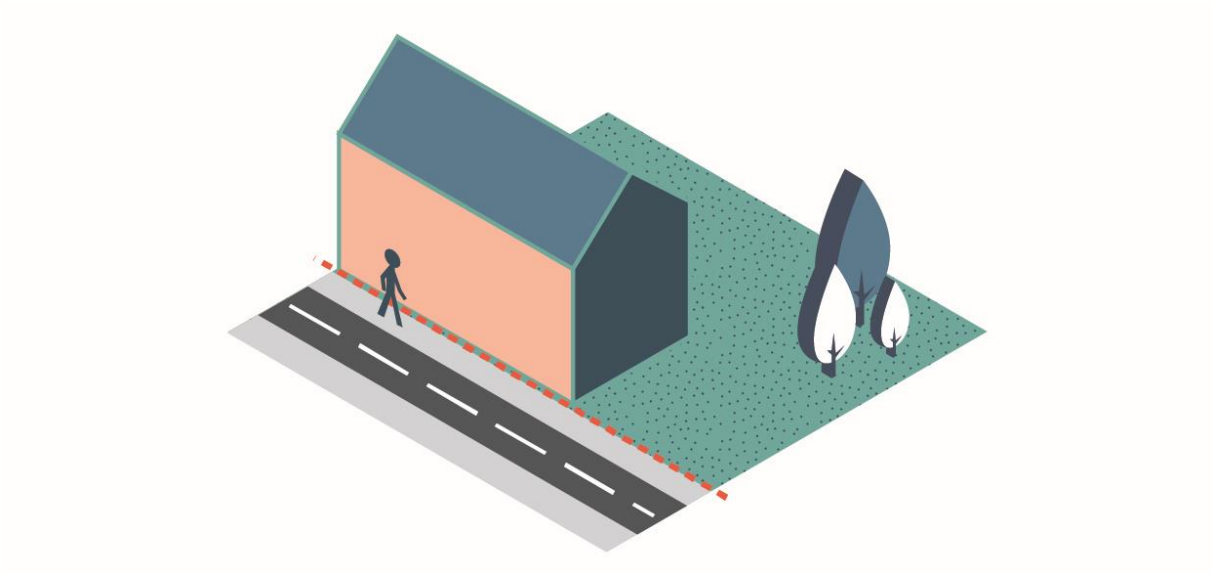
Couleur	NOIR	Très sombre	Sombre	Moyenne	Claire	Très Claire	BLANC PUR
Albédo		0 à 0,10	0,10 à 0,30	0,30 à 0,60	0,60 à 0,90	0,90 à 1	
Qualification		TRES BAS	BAS	MOYEN	ELEVE	TRES ELEVE	

				
Toiture terrasse minérale **Albédo 0,10 à 0,30**	Toiture ardoise **Albédo 0,20 à 0,30**	Toiture en tuile **Albédo 0,30 à 0,40**	Toiture en zinc **Albédo 0,55**	Toiture terrasse claire **Albédo 0,70**
				
Façade peinture / enduits / bardage sombre **Albédo 0,10 à 0,30**	Façade aluminium **Albédo 0,35**	Façade brique **Albédo 0,30 à 0,45**	Façade pierre **Albédo 0,50 à 0,65**	Façade peinture / enduits / bardage clairs **Albédo 0,65 à 0,85**

Les matériaux à fort albédo n'absorbent et ne transmettent au bâti que peu de chaleur, ils permettent ainsi de baisser la température intérieure du bâtiment de plusieurs degrés et d'améliorer le confort thermique de ses occupants. A l'inverse, les surfaces avec un albédo bas, absorbent plus de chaleur, contribuant ainsi à des températures plus élevées.

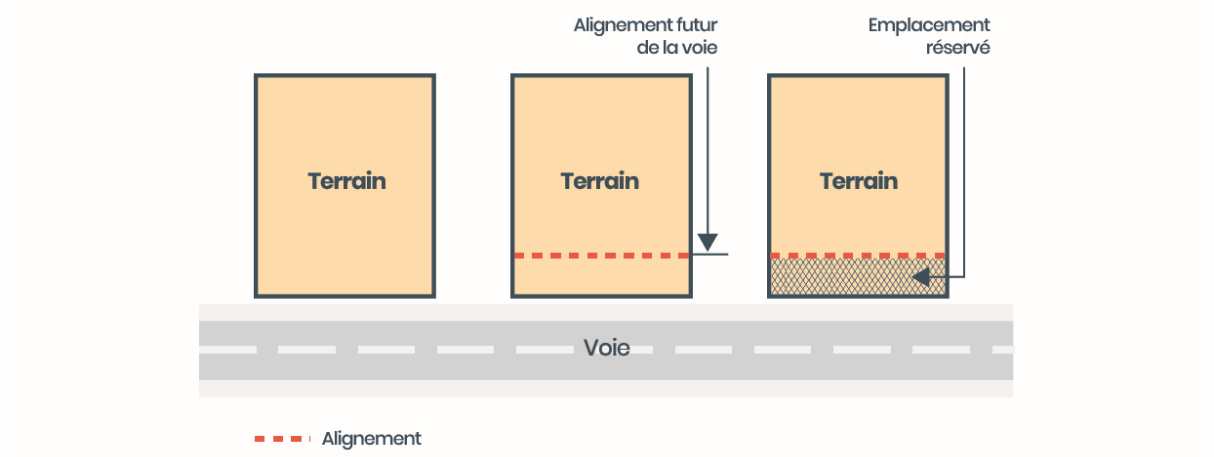
Alignement

L'alignement ..... est la limite (constituée par un plan vertical) entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation publique.



L'alignement de référence à prendre en compte correspond à :

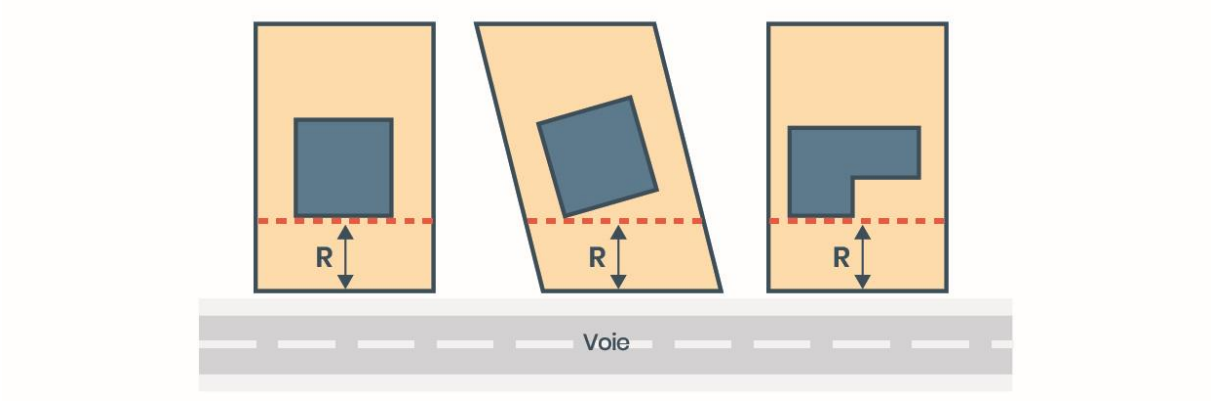
- L'alignement "actuel", lorsqu'il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la voie ;
- L'alignement "futur", lorsqu'il est prévu une modification de l'emprise de la voie (emplacement réservé ou propriété publique), ou dans le cas de voies projetées.



L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "recul par rapport à l'alignement".

Recul

Le recul correspond à la distance d'implantation par rapport à l'alignement. Il est mesuré perpendiculairement à l'alignement, au point de la construction le plus proche de l'alignement.

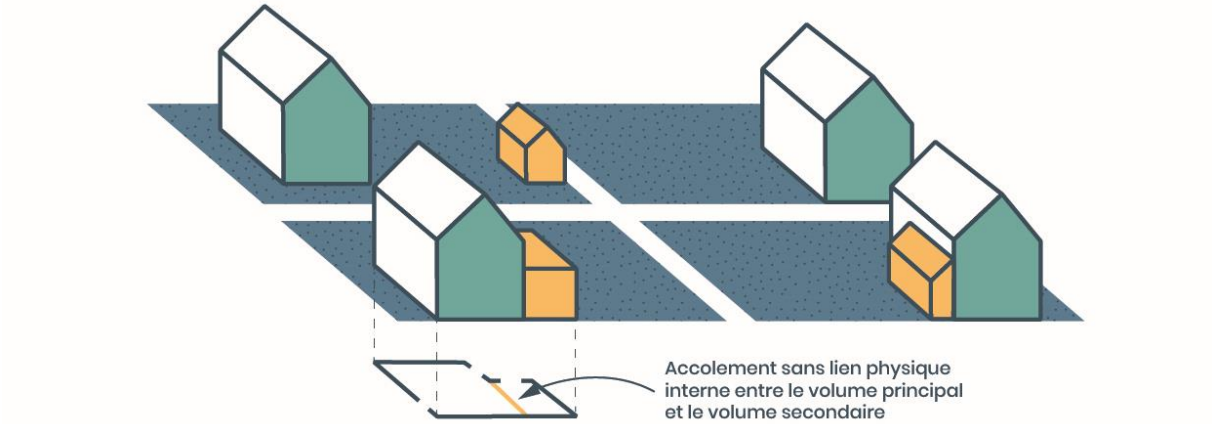


Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons et terrasses, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1,50 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions **réduites et inférieures à la construction principale**, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un carport, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour l'entreposage des poubelles, une piscine, une ombrière, …
Les annexes sont des locaux inhabitables et ne peuvent pas constituer des pièces à vivre.
L'annexe a la même destination que la construction principale à laquelle elle est associée.

Au titre du présent règlement, ne bénéficient des règles spécifiques aux annexes, que les constructions qui répondent à la définition ci-dessus et respectent cumulativement :

- une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

Au-delà de ces limites, les règles applicables sont celles des bâtiments principaux.

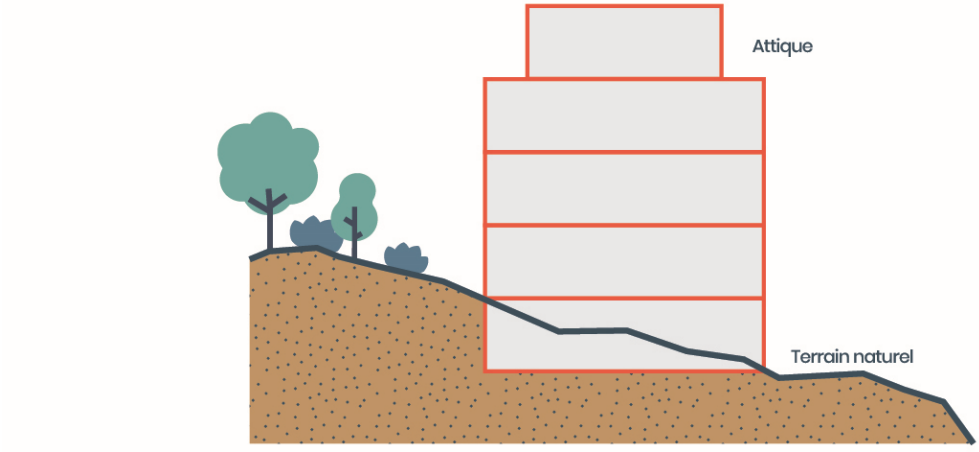
Arbre à haute tige

Arbre dont le tronc mesure, à l'âge adulte, au moins 20 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins

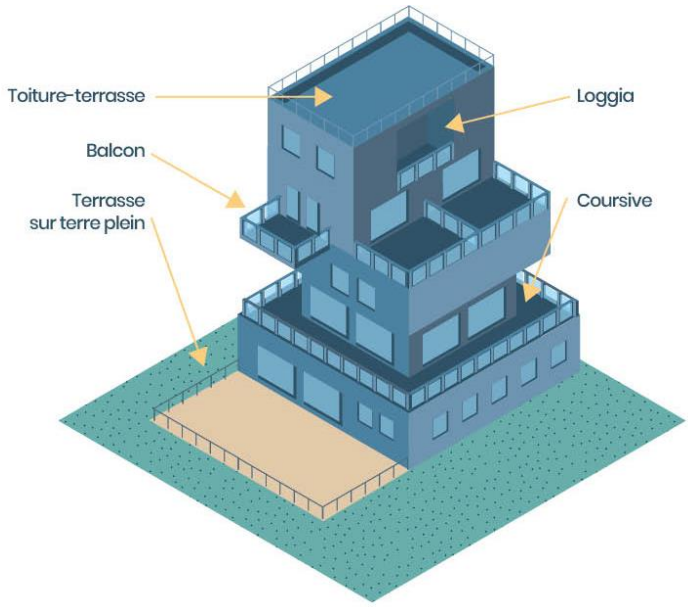
- 5 mètres de hauteur dans les zones à vocation économique ;
- 3 mètres de hauteur dans les autres zones.

Attique

Etage situé au sommet d'un bâtiment construit en retrait d'une ou plusieurs façades de l'étage inférieur.
Au titre du présent règlement, l'attique se situe en retrait d'au minimum 2,50 mètres par rapport à la façade principale de la construction **et** par rapport à la façade sur rue lorsque celle-ci n'es pas la façade principale.



Balcon – Coursive – Loggia



Balcon

Le balcon correspond à une plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, reliée ou non au sol par de simples poteaux porteurs et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Coursive

La coursive correspond à une galerie extérieure couverte desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

Loggia

Une loggia est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement attenant.

Bâtiment

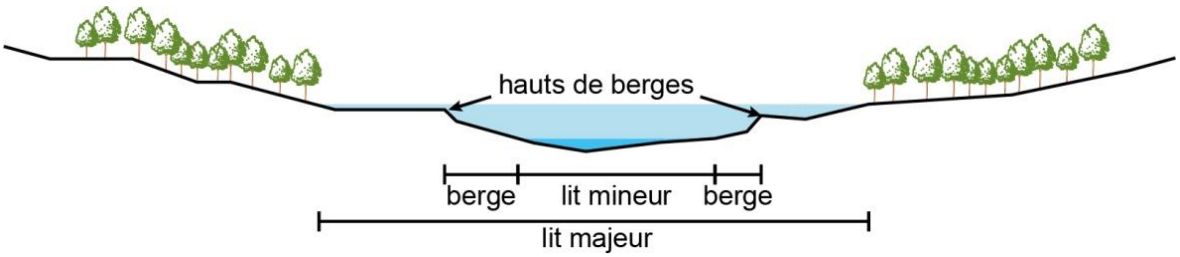
Un bâtiment est une construction couverte et close.
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Bâtiment principal

C'est le ou les bâtiment(s) ayant l'usage principal dans un ensemble de constructions.

Berge

Talus naturel, bordant le lit mineur d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais. Le haut de la berge est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



Clôture

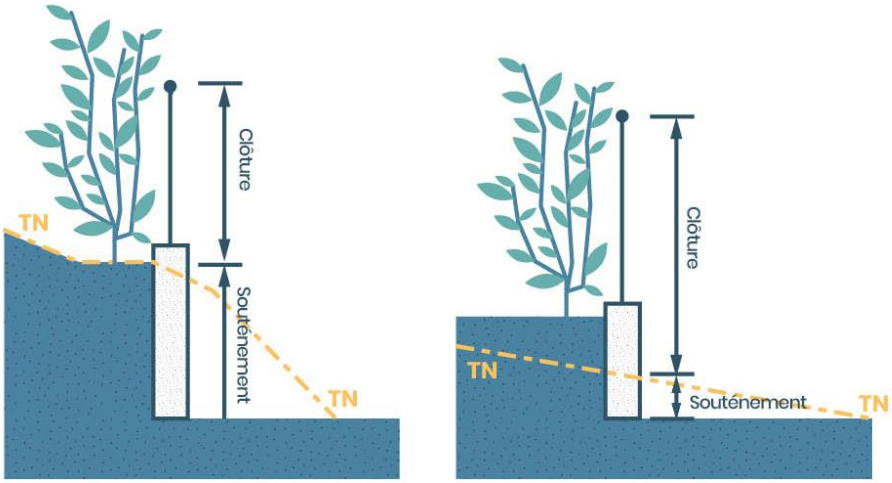
Une clôture sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique).
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail, ...

En revanche, ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, … Ne constitue pas non plus une clôture au titre du présent règlement, la barrière autour d'une piscine à l'intérieur d'une unité foncière.

Hauteur de la clôture

Au titre du présent règlement, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois :

- Lorsque la clôture est édifiée le long des voies ou emprises publiques, la hauteur est mesurée à partir du niveau fini du trottoir ou de la chaussée ;
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur est mesurée :
  - en bas du mur de soutènement en cas d'exhaussement ;
  - au sommet du mur de soutènement en cas d'affouillement.



La hauteur maximale des clôtures imposée par le règlement peut être dépassée pour répondre à un impératif de sécurité justifié ou respecter une obligation réglementaire.

Claire-voie

La clôture à claire-voie est composée d'éléments régulièrement espacés qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurent un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides.

Clôture perméable

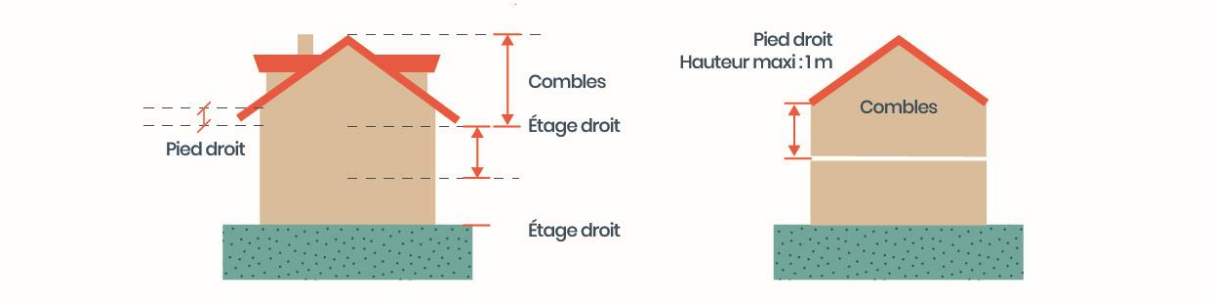
Il s'agit d'une clôture perméable au déplacement de la petite faune terrestre. Pour ce faire, des ouvertures d'environ 20 cm x 20 cm sont prévues au niveau du sol, au minimum tous les 15 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture.



Combles

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment avec au minimum 2 pans. Lorsque le règlement du PLUi permet ou impose la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction



Construction

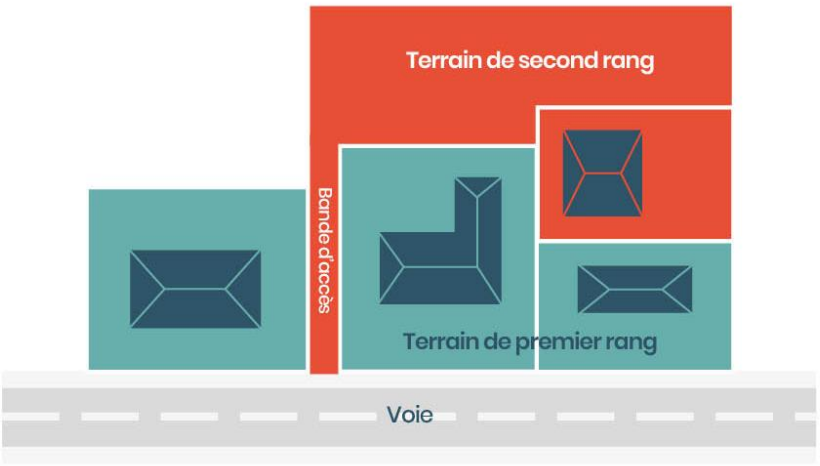
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.
La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations…), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Seule une construction autorisée est considérée comme existante. Ainsi, une construction est considérée comme légalement construite si elle remplit l'une des conditions suivantes :

- Elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- Elle a été édifiée conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Construction de premier et de second rang



Construction de premier rang

Les constructions de premier rang désignent la ou les constructions édifiées sur les terrains partageant une limite avec une voie ouverte à la circulation automobile (à l'exception des terrains dits "en drapeau" présentant un linéaire sur voie limité à la largeur de l'accès) et constituant le front bâti le plus proche de la voie.

Construction de second rang

Une construction de second rang est située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain.

Destinations et sous-destinations

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	
Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Habitation		
Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : - les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
	Au titre du présent règlement, elle recouvre également les meublés de tourisme, à l'exclusion de ceux offerts à la location plus de 90 jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination "Autres hébergements touristiques".	
Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale … Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, résidences séniors, …). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services ; - les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ; - les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… Au titre du présent règlement, elle recouvre également les distributeurs automatiques alimentaires.
Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…
	Au titre du présent règlement, constituent des activités de services "commerciales", celles susceptibles de présenter une vitrine : - Les activités liées à l'hygiène ou la beauté tels que les instituts de beauté ou de tatouage ; - Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, toilettage pour chien, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.	
Hôtels	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	
Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Au titre du présent règlement, elle recouvre également les meublés de tourisme, à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location moins de 90 jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination "Logement".	
Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 du Code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Equipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, …

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Lieux de cultes	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Au titre du présent règlement, elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics, les cabanes de chasse portées par une commune ou une association agréée de chasse.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire ; - les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ; - les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ; - les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ; - les locaux hébergeant les centres de données.	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données (data center).
Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, …

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.	

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

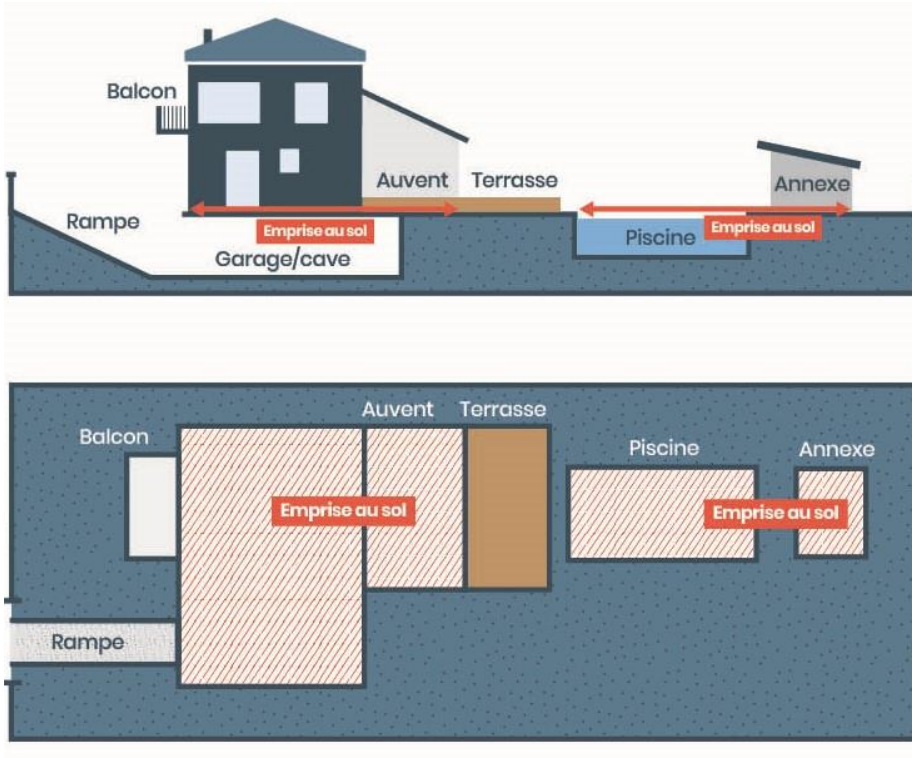
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

Au titre du présent règlement, sont pris en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol :

- les surfaces des piscines (surface du bassin, hors margelles et plages) et bassins baignables de tout type, enterrés ou hors-sol, couverts ou découverts ;
- les sous-sols qui dépassent du terrain naturel.

En revanche, ne sont pas pris en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol :

- les serres et tunnels sans fondations et couvrant des plantations en pleine terre ;
- les balcons ;
- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisées au niveau du terrain naturel avec une marge maximum de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.



Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d’emprise au sol est le rapport entre l’emprise au sol des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain.

Enrochement

Les travaux d’enrochement désignent une technique d’aménagement extérieur par l'empilage de rochers, notamment lorsque le terrain est en pente. Une démarche naturelle (sans béton) qui, selon la configuration des lieux, aura soit un rôle décoratif, soit celui de maintenir les terres, doit être mise en œuvre.

Au titre du présent règlement, les enrochements sont réglementés lorsque leur hauteur dépasse 0,80 m.

Enrochement végétalisé

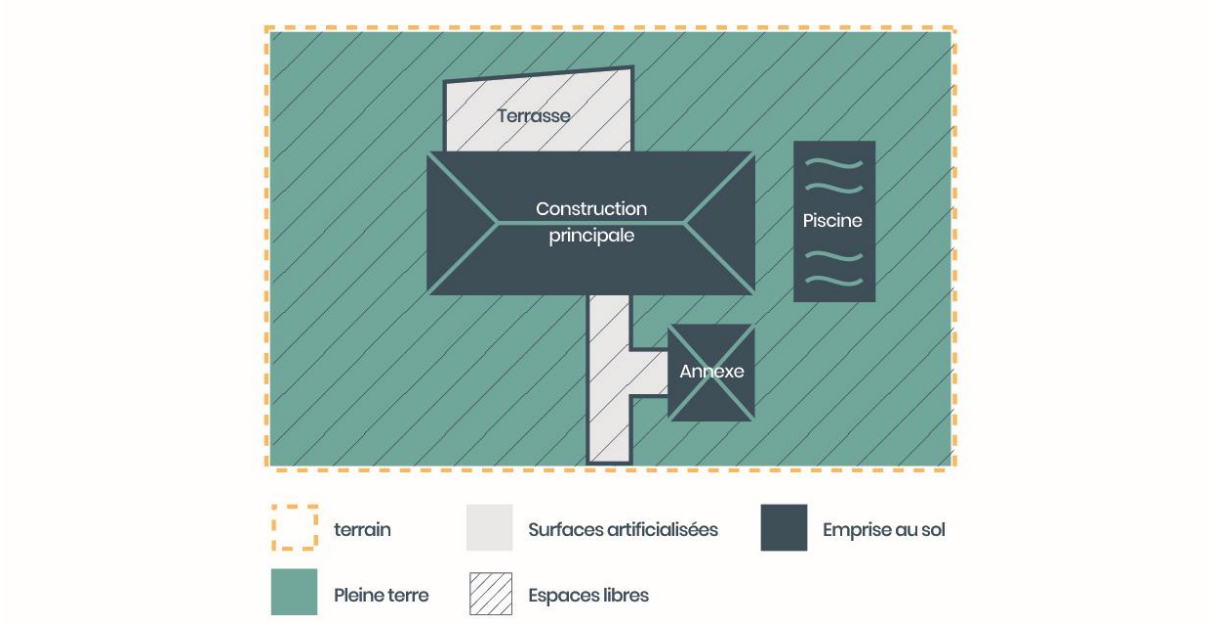
La végétalisation d’un enrochement vise à intégrer des plantes dans les interstices entre les rochers. Les plantes tapissantes ou rampantes sont particulièrement adaptées à cet exercice.

Eolienne domestique

Il s'agit d'une éolienne de faible envergure liée à l’autoconsommation d’énergie sur la seule unité foncière d’implantation du projet.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain déduction faite de l’emprise au sol.



Espace de pleine terre

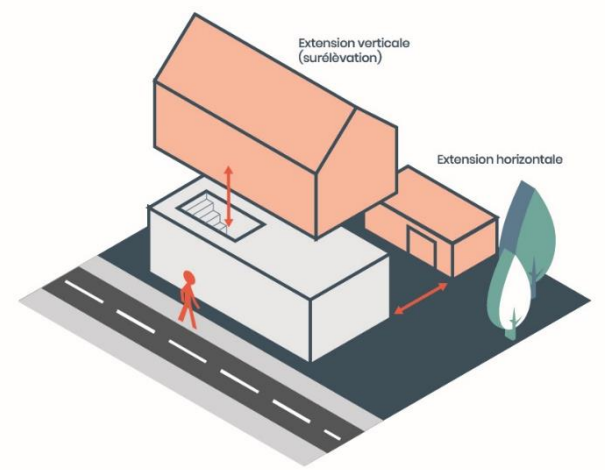
Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Il est non artificialisé, enherbé, arbustif ou arboré ;
- Son sous-sol ne comporte aucune construction, ni ouvrage de stockage ou traitement en assainissement non collectif ;

Les cheminements perméables traversant un espace de pleine terre restent comptabilisés en espace de pleine terre.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante **présentant des dimensions inférieures à celle-ci**. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.
Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).



Extension mesurée

Une extension mesurée est limitée à la création de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises.

Nu de la façade

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.
Par extension, pour l'application du présent règlement, le nu de la façade correspond également au plan vertical délimité par deux poteaux soutenant une toiture, en l'absence de façade.

Façade sur rue

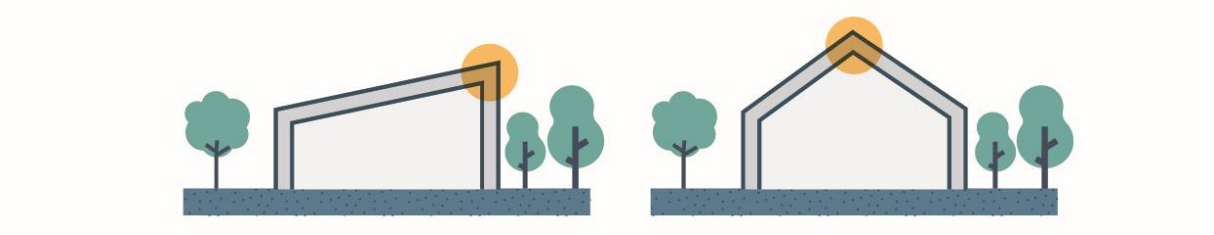
Façade qui donne sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Façade aveugle

Une façade est dite aveugle si elle ne comporte aucune ouverture ou partie translucide.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, ou d'un pan de toiture et d'une façade.



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitat intermédiaire (forme urbaine)

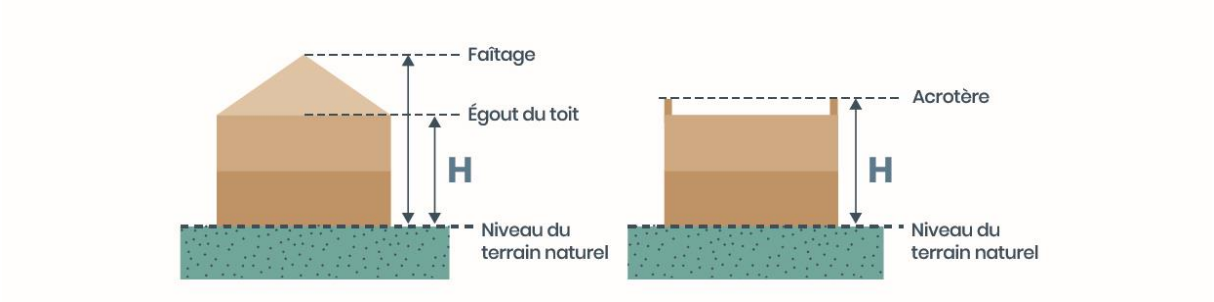
Il s'agit d'une forme urbaine constituée d'unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond, en tout point, à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Sauf précision dans le règlement, le point haut à prendre comme référence correspond :

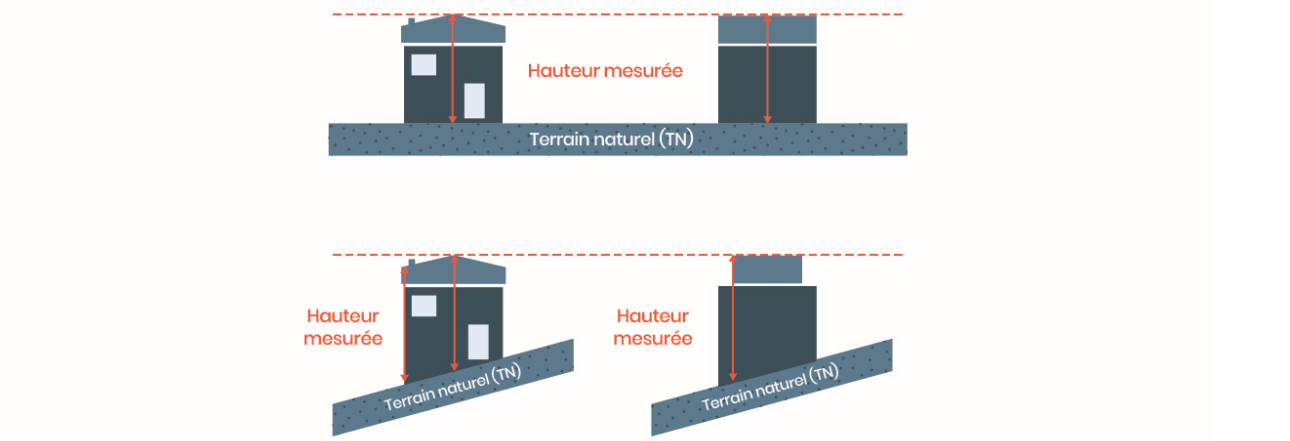
- au faîtage de la toiture de la construction dans le cas de toitures à pans ;
- au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques, telles que les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts ou pylônes ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps et acrotères en tant que dispositifs de protection et de sécurité sur les toits-terrasse, …), ainsi que les éventuelles sur-hauteurs d'acrotère pour dissimuler des équipements techniques et/ou des panneaux solaires sont exclues du calcul de la hauteur.



Point de référence du niveau du terrain existant

Hauteur métrique : Le point de référence est le niveau du terrain naturel situé à l'aplomb du point considéré.



Dans les zones UL ou NS, **lorsque la construction n'est pas implantée au sol** (sur pilotis ou dans les arbres par exemple), la hauteur totale s'apprécie sans prendre en compte le terrain naturel. Le point de référence se situe sous le plancher bas de la construction.

Hauteur relative : Le point de référence pour apprécier la hauteur relative, est :

- le terrain naturel s'il est identique de part et d'autre de la limite séparative ;
- le niveau du terrain "bas" sur limite en cas de différence provenant d'un exhaussement ;
- le niveau du terrain "haut" en cas de différence de niveau provenant d'un affouillement.

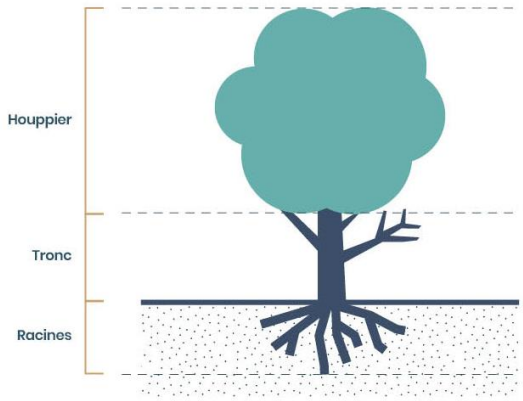
Si les mouvements de terrains sont soutenus par des murs, le point de référence sera donc en bas du mur de soutènement en cas d'exhaussement et au sommet du mur de soutènement en cas d'affouillement, la présomption de l'exhaussement ou de l'affouillement étant la propriété du mur qui se trouve du côté du terrain remanié.

Hauteur en niveaux :
La hauteur est appréciée pour chacun des volumes de hauteur différente de la construction.
Elle est déterminée :

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au milieu de la façade réglementée, à partir du niveau fini du trottoir (ou de la voie en l'absence de trottoir).
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume à partir du terrain naturel.

Houppier

Le houppier ou couronne est la partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).



Installation agrivoltaïque

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.
Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la protection contre les aléas ;
- l'amélioration du bien-être animal ;

en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique une production agricole significative et un revenu durable en étant issu

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui :

- porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.
- présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :
  - Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
  - Elle n'est pas réversible.

Limites séparatives

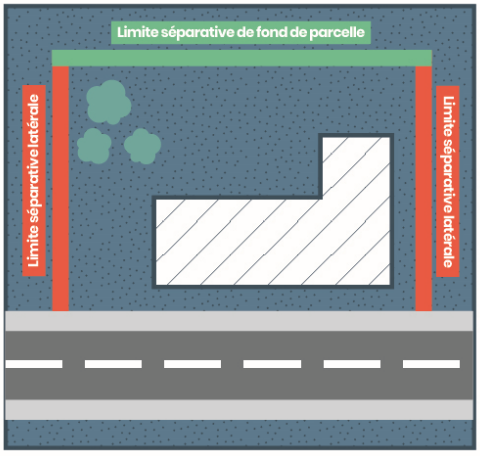
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.
Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales :

  Elles sont en contact avec une voie ou une emprise publique.
  En cas de division parcellaire préalable à l'opération, les limites séparatives considérées seront celles existantes avant division.

- les limites de fond de terrain :

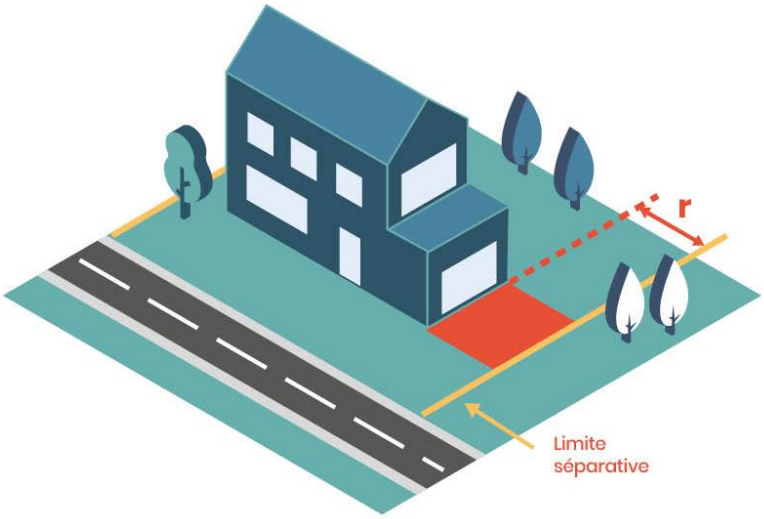
  Elles n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Il s'agit de limites de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
  En cas de division parcellaire préalable à l'opération, les limites séparatives considérées seront celles existantes avant division.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique qu'elles soient publiques ou privées.

Retrait

Il correspond à la distance d'implantation par rapport à la limite séparative. Il est mesuré en tout point de la construction ou de l'installation perpendiculairement à la limite séparative.



Local accessoire

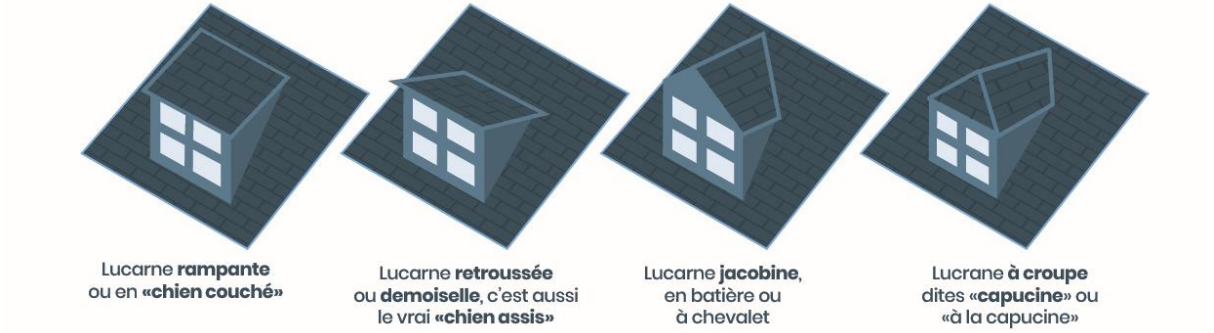
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que la construction principale auquel ils se rattachent.

Locaux techniques

Au titre du présent règlement, les locaux accessoires à caractère technique sont appelés "locaux techniques" (par exemples, abri à vélos, local de stockage des conteneurs à déchets, local transformateur, …).

Lucarne

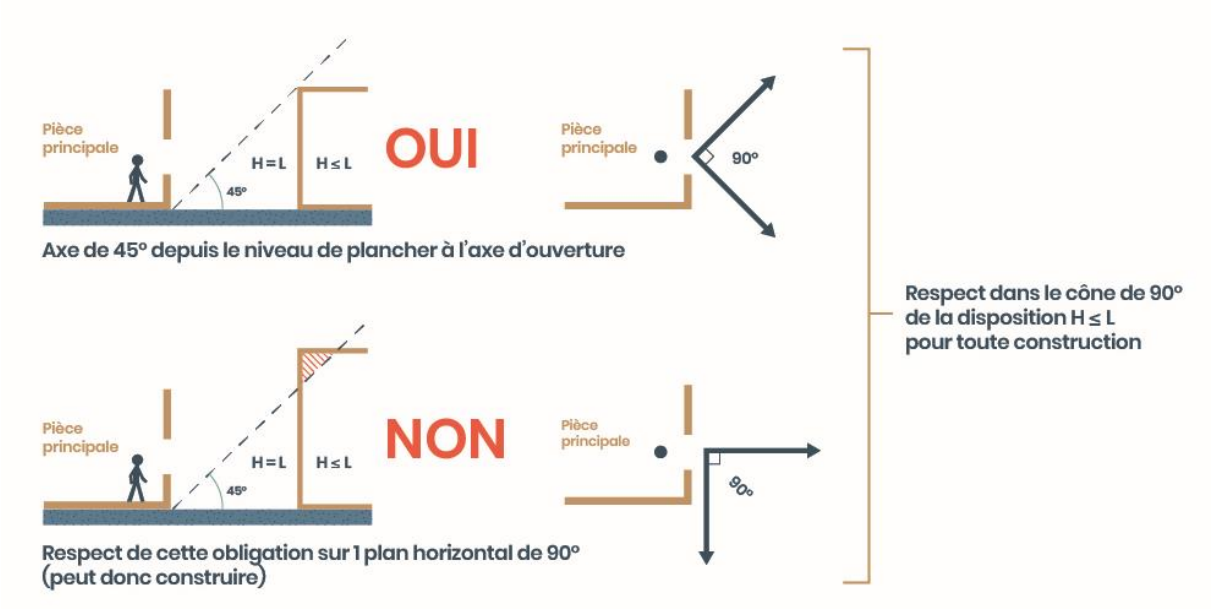
La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes les plus courantes

Masque (effet de)

Au titre du présent règlement, lorsqu'il est demandé d'éviter un effet de masque entre deux constructions, les pièces principales des logements doivent bénéficier d'un cône d'éclairement de 90° sur un plan horizontal et de 45° sur un plan vertical dont le sommet est fixé à l'axe de l'ouverture au niveau du plancher et peut pivoter autour de cet axe.

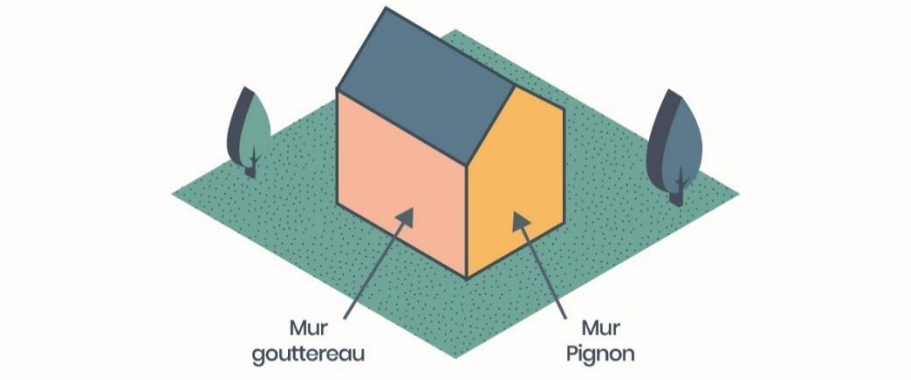


Pièces principales

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil. Elles doivent être pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

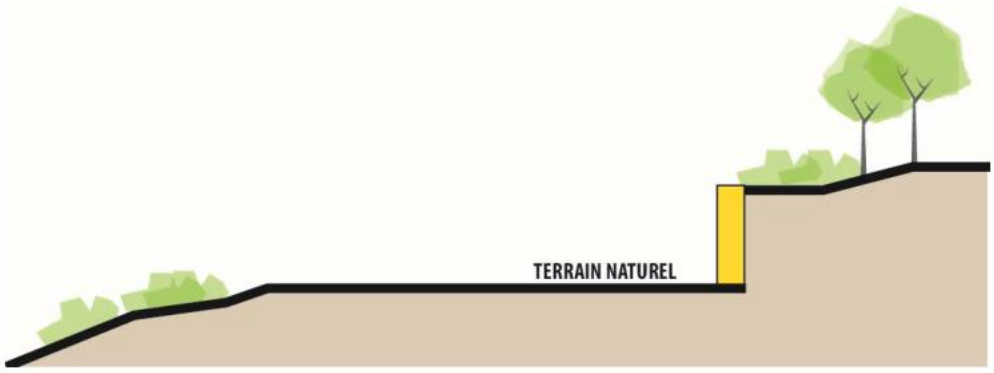
Mur pignon / Mur gouttereau

Mur extérieur qui porte les pannes des combles, et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le terrain naturel des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs terrains naturels voisins.



En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture : le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Niveau

Constitue l'étage d'une construction, rez-de-chaussée et attique compris.

Premier niveau d'habitation

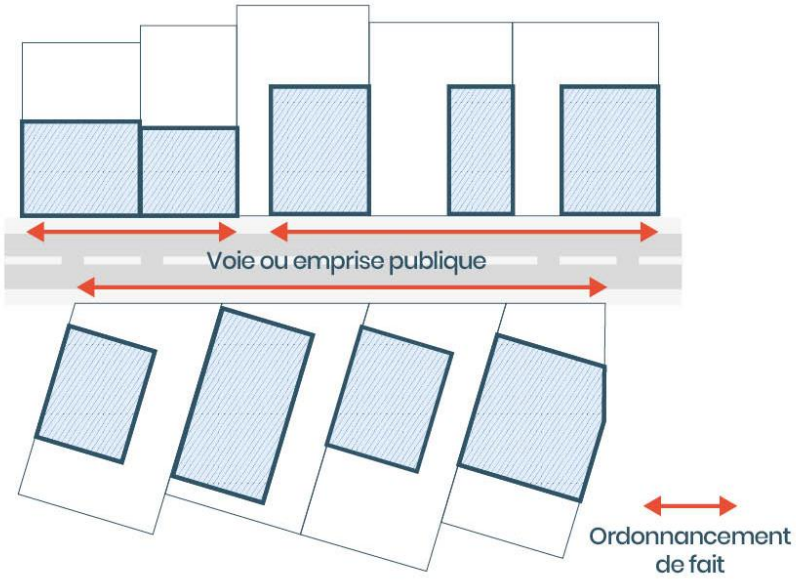
Le premier niveau d'habitation est le plancher bas de l'espace privatif de l'unité d'habitation. Ne sont pas concernés les niveaux utilisés exclusivement pour l'accès des habitants ou pour le stockage (hall, caves, …), de même que ceux réservés à d'autres destinations que l'habitation.

Opérations d'aménagement d'ensemble

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains. L'opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité des terrains concernés, en une ou plusieurs phases.

Ordonnancement de fait

Il correspond à une implantation du bâti similaire et répétée sur plusieurs constructions voisines. Il peut s'agir de minimum deux constructions dont les façades sont implantées en continuité l'une de l'autre, à l'alignement ou en recul de la voie ou emprise publique, mais la notion d'ordonnancement n'est pas liée uniquement à celle d'alignement entre bâtiments.
Les constructions à implanter doivent s'intégrer au sein de cet alignement, la façade du volume principal de la construction doit ainsi s'implanter selon cet alignement afin de tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.



Piscine

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage.

Une piscine individuelle ne dessert qu'un seul logement.

Au titre du présent règlement,

- le recul par rapport à l'alignement ou le retrait par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou en l'absence de margelle à partir du bord du bassin ;
- la profondeur moyenne de la piscine est limitée à 1,50 mètre (volume du bassin divisé par la surface du bassin).

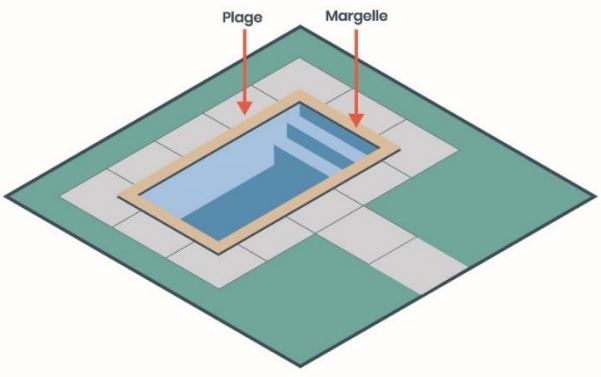
Les dispositions du présent règlement relatives aux piscines s'appliquent par extension aux spas, bains nordiques et autres bassins baignables.

Margelle

La margelle constitue la bordure directe autour de votre piscine.

Plage

La plage de piscine désigne la terrasse qui entoure le bassin juste après la margelle.



Reconstruction

Il y a reconstruction lorsque plus de la moitié des surfaces de plancher préexistantes sont à reconstruire.

Réhabilitation

Une réhabilitation est une opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Rénovation

Une rénovation est une opération de remise à neuf comportant possiblement un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement sans porter une atteinte significative à leur structure interne ou externe.

Restauration

La restauration correspond à des actions sur une construction qui permettent de recomposer sa structure, de lui redonner sa forme ou son éclat. Il peut s'agit de travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations.

Rez-de-chaussée (R)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche au niveau ou au-dessus du niveau du sol extérieur.

La hauteur par rapport au terrain naturel est appréciée sous la dalle.

Rucher

Construction destinée à abriter plusieurs ruches (une ruche est une structure presque fermée abritant une colonie d'abeilles).

Ruine

Construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes…) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une "construction existante".

Cependant, ne sont pas considérées comme "ruines" :

- les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- les éléments d'intérêt patrimonial identifiés par le présent PLUi ;
- les constructions classées ou inscrites au titre des Monuments Historiques.

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows, de corniches, de contreforts, …
Les surplombs sur le domaine public sont autorisés en respectant le règlement municipal de voirie.

Stationnement

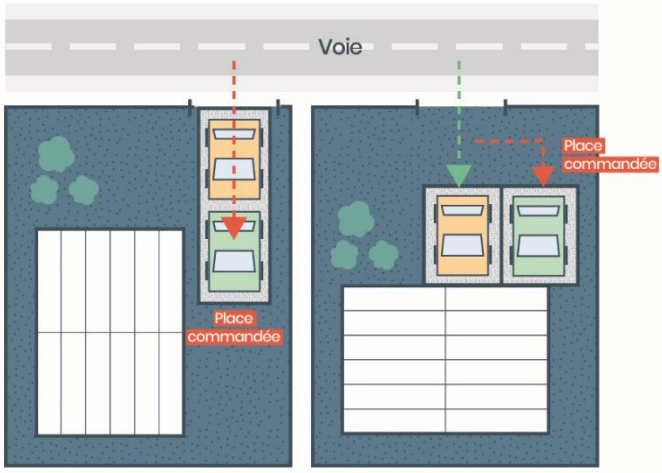
Mutualisation et foisonnement

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Le **foisonnement** correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces, salle de spectacle/commerces...).
Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.

Place de stationnement commandée

Une place commandée est une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.



Surface de plancher

(Source : article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

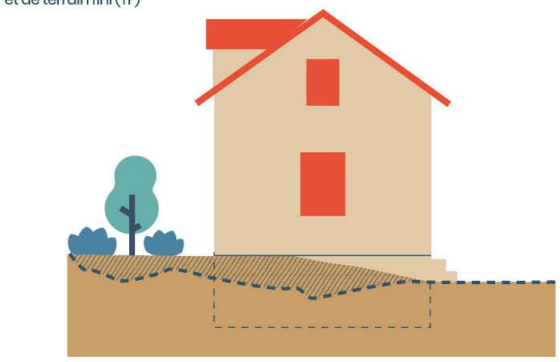
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux et aménagements préparatoires (construction, exhaussement, affouillement) entrepris pour la réalisation d'un projet de construction.

Exemple de terrain naturel (TN) et de terrain fini (TF)



Toiture-terrasse – toiture plate

Toiture plate, c'est-à-dire un toit dont la pente n'excède pas 5% (dans la pratique, la pente évolue entre 1 et 5%, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans combles.
Une toiture-terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles dallage, pour les terrasses accessibles aménagées revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.).
L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Unité foncière

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.
Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones ou secteurs de zones, le règlement s'applique de manière indépendante pour chaque partie en fonction de la zone concernée.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend tout ou partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, …).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public, telles que les voies ferrées et les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, …

PARTIE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES U, AU, A ET N



Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UA - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	SC	A condition de ne pas générer de nouveau périmètre de réciprocité agricole ou de ne pas aggraver un périmètre de réciprocité agricole existant
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa PARTIE 2 - Chapitre 1 -1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa 1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa PARTIE 2 - Chapitre 1 -1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas générer de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

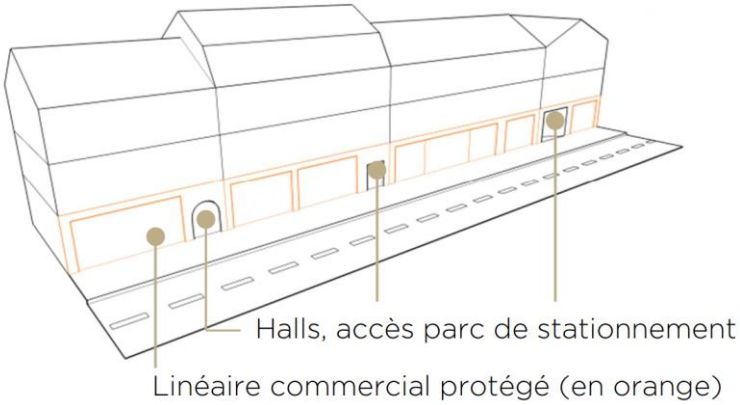
Article 1.2. UA - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

1.2.1. Le long des linéaires d'activités figurant au règlement graphique, **en façade sur rue des rez-de-chaussée** :

- Le **changement de destination vers la destination "Habitat"** des locaux relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" est interdit ;
- Pour les constructions nouvelles, seules les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activités de services avec l'accueil d'une clientèle", " Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" sont autorisées.

1.2.2. Les dispositions de l'alinéa 1.2.1 ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.



Mixité sociale

1.2.3. Les programmes créant des logements

- A Besançon, dans les secteurs de mixité sociale "SMS" et en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;
- Dans les autres communes listées dans le tableau, en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;

doivent répondre aux critères suivants :

	Commune	Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[2], PLAI[3] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[4] pour les opérations de plus de 50 logements
Secteur urbain	Thise		20% PLUS, PLAI et 5% sous la forme de BRS pouvant être remplacé par du PLUS/PLAI
Secteur urbain	Avanne-Aveney, Beure, Chalezeule, Ecole-Valentin, Franois, Miserey-Salines, Pirey, Serre-les-Sapins		20% PLUS, PLAI
Secteur structurant	Saint-Vit, Saône		20% PLUS, PLAI et 5% sous la forme de BRS pouvant être remplacé par du PLUS/PLAI
Secteur intermédiaire	Devecey, Montferrand-le-Château, Pouilley-les-Vignes, Roche-lez-Beaupré		20% PLUS, PLAI

[2] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[3] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[4] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UA - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

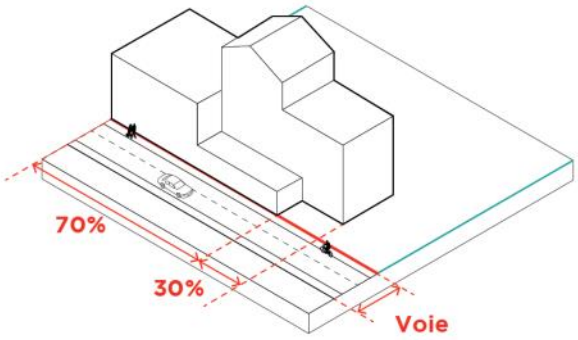
Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter :

- lorsqu'il existe, l'ordonnancement de fait des bâtiments existants avec une tolérance de plus ou moins un mètre par rapport à cet ordonnancement ;
- à défaut d'un ordonnancement de fait existant, un recul maximal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent :

- par rapport à la voie sur laquelle le bâtiment prend son accès principal ;
- à un minimum de 70% du linéaire de la façade sur rue du bâtiment - il est possible d'aménager un décrochement avec un recul plus important sur un maximum de 30% de la façade sur rue du bâtiment.



2.1.4. L'implantation d'un bâtiment principal en second rang n'est admise que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Il existe un bâtiment principal en premier rang ;
- Un bâtiment principal en premier rang est construit simultanément ;
- Le projet participe à une opération d'ensemble cohérente.

2.1.5. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.6. A l'exception des piscines, les annexes doivent être implantées :

- soit dans le prolongement de la façade sur rue du bâtiment principal de premier rang ;
- soit à l'arrière de celle-ci.

2.1.7. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.8. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.9. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas 2.1.3 à 2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.10. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 à 2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.11. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à 2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.12. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

2.1.13. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.14. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.12 et 2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.15. Les dispositions de l'alinéa 2.1.12 ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment non conforme, régulièrement édifié et démoli à la suite d'un sinistre ; dans ce cas le retrait du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.16. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.17. Le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- **40%** pour les unités foncières qui supportent la **trame verte infra-urbaine** matérialisée sur le règlement graphique ;
- **80%** pour les constructions relevant exclusivement de la sous-destination "Exploitation agricole" ;
- **50%** dans les autres cas.

2.1.18. L'emprise au sol de la piscine individuelle est limitée à 32 m².

2.1.19. La limitation de l'emprise au sol prévue à l'alinéa 2.1.17 ne s'applique pas aux terrains d'une superficie inférieure à 400 m², à condition qu'ils ne soient pas issus d'une division foncière postérieure à l'approbation du PLUi et qu'ils ne supportent pas la trame verte infra-urbaine matérialisée sur le règlement graphique.

2.1.20. En cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) d'un bâtiment non conforme, régulièrement édifié et démoli à la suite d'un sinistre, la nouvelle construction pourra être autorisée à déroger aux dispositions de l'alinéa 2.1.17 jusqu'à concurrence de l'emprise au sol préexistante.

Hauteur des constructions

2.1.21. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.22. La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

2.1.23. Pour les bâtiments principaux, une hauteur différente de celle prévue à l'alinéa 2.1.22 peut être admise ou imposée pour assurer une cohérence avec les constructions voisines existantes.

2.1.24. La hauteur maximale des constructions prévue à l'alinéa 2.1.22 peut être majorée dans les conditions prévues à l'article 5.2 des dispositions générales.

2.1.25. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UA -Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

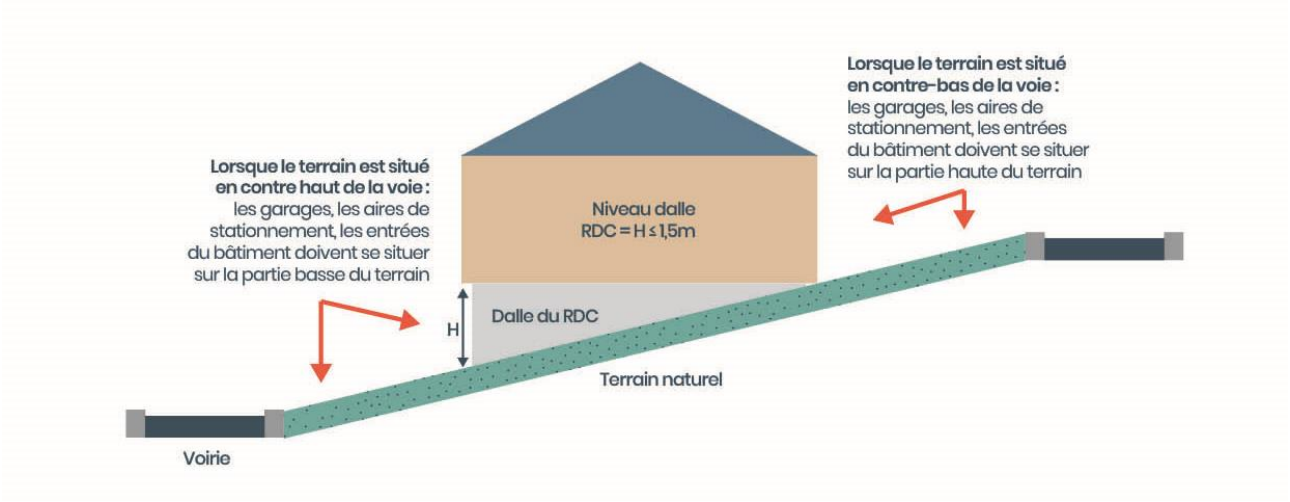
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, pour au maximum un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa 2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.10. Les façades doivent soit :

- présenter un aspect de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable ;
- être enduites, en cherchant une harmonie colorimétrique avec le bâti traditionnel.

Elles pourront comporter du bardage d'aspect bois sur une partie de la façade, sur les extensions ou annexes, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager. Ce bardage devra présenter des teintes naturelles ou des teintes proches de celles autorisées pour les enduits.

2.2.11. Les travaux sur construction existante doivent préserver les éléments suivants, sauf impossibilité technique avérée :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades donnant sur les voies et les espaces publics.

2.2.12. Les percements en façade doivent respecter les encadrements en pierre existants ainsi que l'ordonnancement des ouvertures (alignements). Ils doivent respecter des proportions plus hautes que larges ; des proportions différentes peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et à condition de ne pas dénaturer la façade.

2.2.13. Les coffrets des volets roulants ne doivent pas dépasser le nu de la façade et doivent être habillés avec des lambrequins.

2.2.14. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.15. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 30 et 50°.

Une pente inférieure à 30° peut être admise sur un maximum de 20% de l'emprise du bâtiment principal.
Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).
En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée.

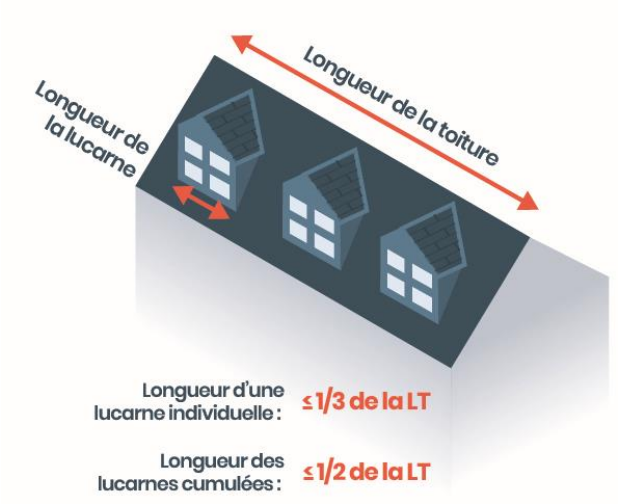
2.2.16. Les matériaux de couverture des toitures en pente devront faire appel :

- soit à la terre cuite rouge à rouge-brun ou à un matériau d'aspect identique ;
- soit au zinc pré-patiné ou matériau d'aspect identique.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, auvents ou pergolas.
En cas d'extension de la toiture d'un bâtiment présentant un matériau de couverture non-conforme, un matériau identique à l'existant est autorisé.

2.2.17. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.18. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.19. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.20. Les dispositions des alinéas 2.2.15 à 0 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.21. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.22. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.23. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.24. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.25. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.26. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.27. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.28. **Clôture sur limite séparative :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs d'aspect plastique sont interdits pour constituer un pare-vue.

Voir également alinéas 2.3.7 et 2.3.8.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3 des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.29. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4 des dispositions générales.

2.2.30. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.31. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UA -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UA - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6 des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Entrepôt	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

En cas d'impossibilité technique démontrée de satisfaire à tout ou partie des obligations de stationnement, les exigences peuvent être minorées sous réserve qu'il existe du stationnement public disponible à proximité.

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UB - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	SC	A condition de ne pas générer de nouveau périmètre de réciprocité agricole ou de ne pas aggraver un périmètre de réciprocité agricole existant
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	A	Dans le secteur UBy
	SC	Hors secteur UBy, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	A	Dans le secteur UBy
	I	Hors secteur UBy
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Hors centralités	A condition que : - La construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%. - L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Hors centralités	A condition que : - La construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%. - L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles à l'exception de celles liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.2. UB - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

1.2.1. Les programmes créant des logements

- A Besançon, dans les secteurs de mixité sociale "SMS" et en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;
- Dans les autres communes listées dans le tableau, en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;

doivent répondre aux critères suivants :

Commune		Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[5], PLAI[6] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[7] pour les opérations de plus de 20 logements
Secteur urbain	Thise		20% PLUS, PLAI et 5% sous la forme de BRS pouvant être remplacé par du PLUS/PLAI
Secteur urbain	Avanne-Aveney, Beure, Chalezeule, Ecole-Valentin, Franois, Miserey-Salines, Pirey, Serre-les-Sapins		20% PLUS, PLAI
Secteur structurant	Saint-Vit, Saône		20% PLUS, PLAI et 5% sous la forme de BRS pouvant être remplacé par du PLUS/PLAI
Secteur intermédiaire	Devecey, Montferrand-le-Château, Pouilley-les-Vignes, Roche-lez-Beaupré		20% PLUS, PLAI

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

[5] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[6] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[7] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Article 2.1. UB - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, ou, implantation en second rang (voir alinéa Chapitre 1 -2.1.4), les bâtiments principaux doivent respecter :

- à Besançon, un recul minimal de 4 mètres ;
- dans les autres communes, un recul maximal de 6 mètres ;

par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.4. Il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 2.1.3 lorsque la desserte de l'unité foncière est assurée par une voie située au Sud-Ouest, Sud ou Sud-Est de l'unité foncière. Dans ce cas, les bâtiments principaux concernés doivent respecter un retrait maximal de 3 mètres par rapport à une limite séparative.

2.1.5. L'implantation d'un bâtiment principal en second rang n'est admise que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Il existe un bâtiment principal en premier rang ;
- Un bâtiment principal en premier rang est construit simultanément ;
- Le projet participe à une opération d'ensemble cohérente.

2.1.6. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.7. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.8. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.9. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.10. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.11. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.12. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

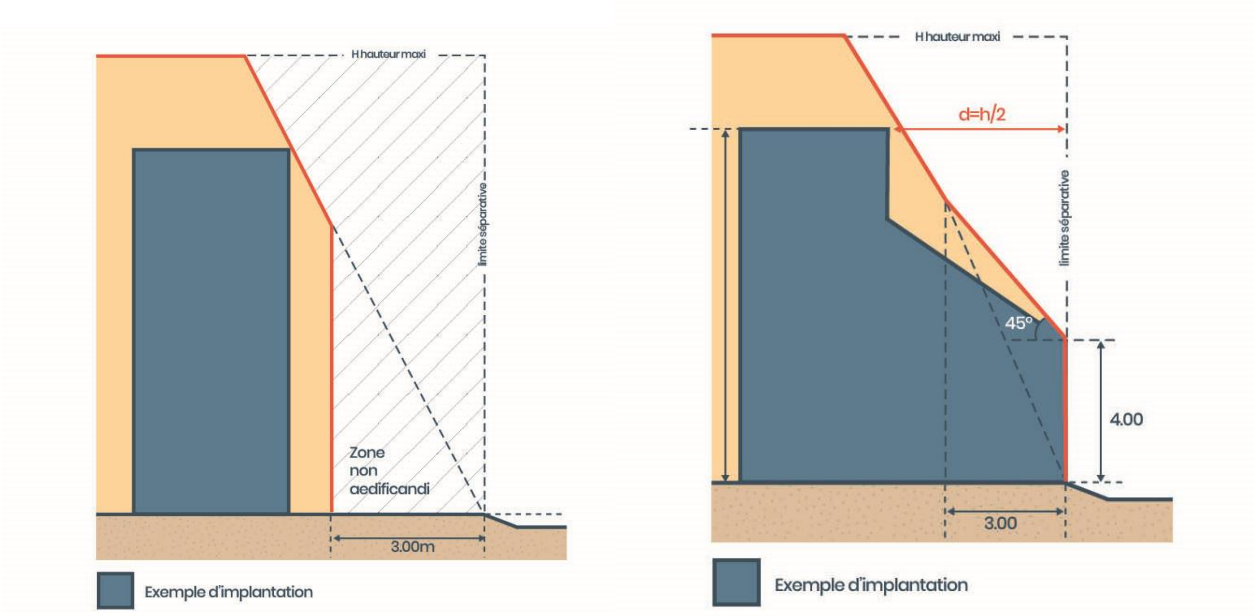
Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.13. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.



2.1.14. A Besançon, le retrait minimal de 3 mètres prévu à l'alinéa 2.1.13 peut être réduit à 2 mètres minimum en limite Nord, Nord-Est et/ou Nord-Ouest à condition de le porter à 4 mètres minimum en limite Sud, Sud-Est et/ou Sud-Ouest.

2.1.15. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa 2.1.13 dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- Lorsqu'il est fait application de la dérogation prévue à l'alinéa 2.1.4 ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

2.1.16. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.17. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.13 et Chapitre 1 -2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.18. Les dispositions des alinéas 2.1.13 à Chapitre 1 -2.1.13 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.19. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.20. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

2.1.21. Le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- **30%** pour les unités foncières qui supportent la **trame verte infra-urbaine** matérialisée sur les plans de zonage du règlement graphique, excepté dans le secteur UB1 ;
- **50%** pour les constructions relevant exclusivement des sous-destinations "Exploitation agricole", "Artisanat et commerce de détail" ou "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle" ;
- **50%** pour les constructions relevant des sous-destinations "Industrie" ou "Entrepôt" dans le secteur UBy ;
- **50%** dans le secteur UB1 ;
- **40%** dans les autres cas.

2.1.22. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.23. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

Dispositions particulières aux secteurs UBh, UB1 et UBy

2.1.24. La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+3. Dans ce cas, le dernier niveau doit être sous comble ou en attique.

Dispositions applicables au reste de la zone UB

2.1.25. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2.

Dans le secteur UBa, le dernier niveau sera obligatoirement sous comble.

Dispositions applicables à toute la zone UB

2.1.26. La hauteur maximale des constructions prévue aux alinéas 2.1.24 et 2.1.25 peut être majorée dans les conditions prévues à l'article 5.2 des dispositions générales.

2.1.27. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UB - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

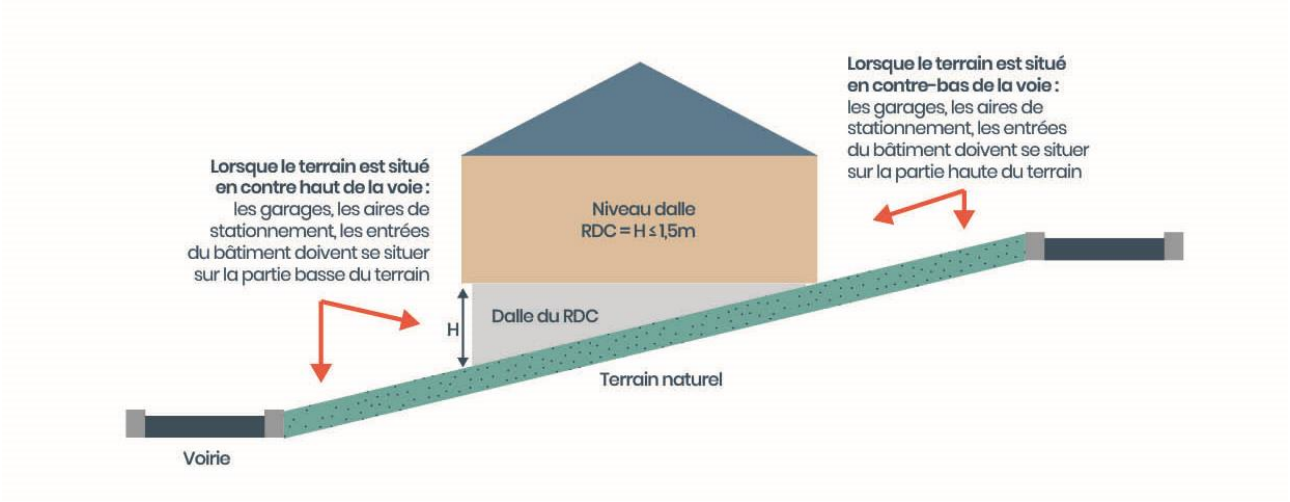
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.10. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.11. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.12. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.13. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.14. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.15. Dans le secteur UBa, la pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 30 et 50°.

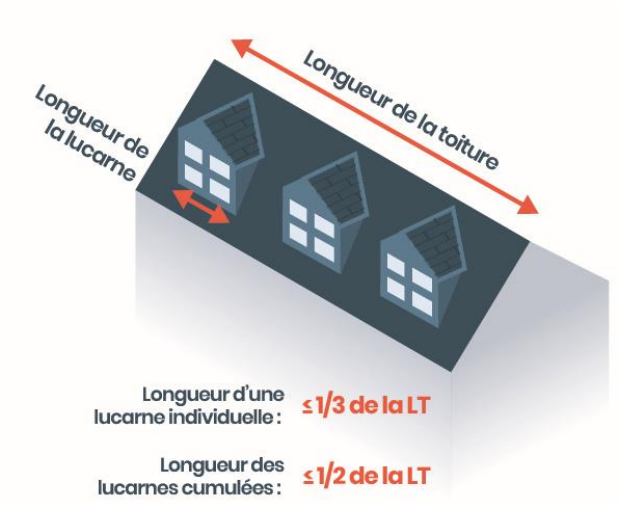
Une pente inférieure à 30° peut être admise sur un maximum de 20% de l'emprise du bâtiment principal.

Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).

En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée.

2.2.16. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.

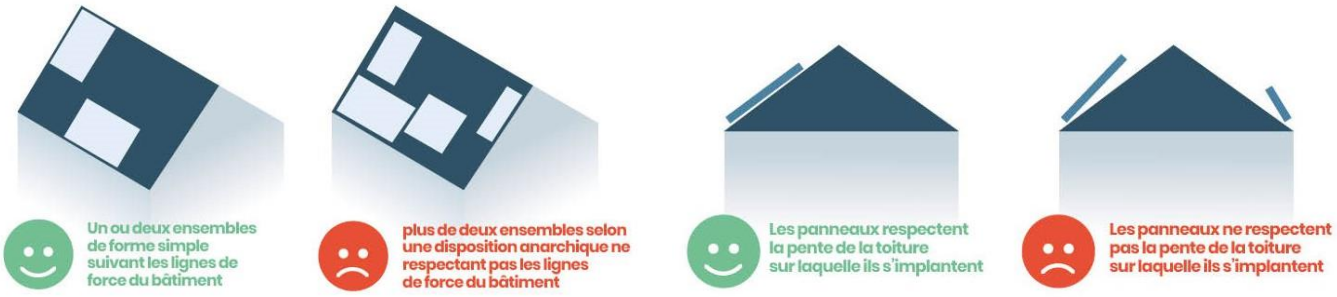


2.2.17. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.18. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.19. Les dispositions des alinéas 2.2.13 à 2.2.18 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.20. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.21. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.22. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.23. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.24. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.25. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.26. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.27. <u>Clôtures sur limite séparative</u> :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.7 et 2.3.8

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.28. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.29. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.30. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UB – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UB -Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Entrepôt	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UC

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UC est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UC - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent l'une des conditions suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation et respecter les conditions cumulatives suivantes :
    - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
    - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
  - Être implantées en toiture d'un bâtiment présentant au minimum un gabarit de type R+5 ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

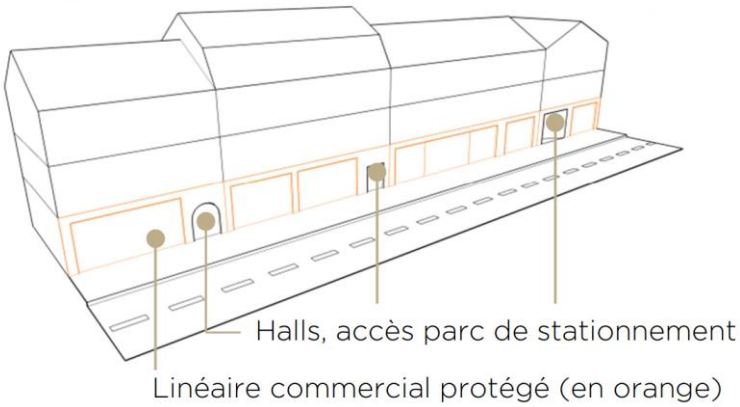
Article 1.2. UC - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

1.2.1. Le long des linéaires d'activités figurant au règlement graphique, **en façade sur rue des rez-de-chaussée** :

- Le **changement de destination vers la destination "Habitat"** des locaux relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" est interdit ;
- Pour les constructions nouvelles, seules les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activités de services avec l'accueil d'une clientèle", " Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" sont autorisées.

1.2.2. Les dispositions de l'alinéa 1.2.1 ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.



Mixité sociale

1.2.3. Les programmes créant des logements

- A Besançon, dans les secteurs de mixité sociale "SMS" et en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;
- Dans les autres communes listées dans le tableau, en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;

doivent répondre aux critères suivants :

	Commune	Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[8], PLAI[9] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[10] pour les opérations de plus de 20 logements
Secteur urbain	Chalezeule		20% PLUS, PLAI
Secteur intermédiaire	Devecey		20% PLUS, PLAI

Section 2 - UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

8 *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
9 *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
10 *BRS : Bail Réel Solidaire*

Article 2.1. UC - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter :

- Dans le secteur UCb, un recul maximal de 5 mètres ;
- Dans le reste de la zone, un recul minimal de 4 mètres ;

par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.4. Hors secteur UCb, sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.5. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.6. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.7. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.8. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.9. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.10. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur UCb

2.1.11. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

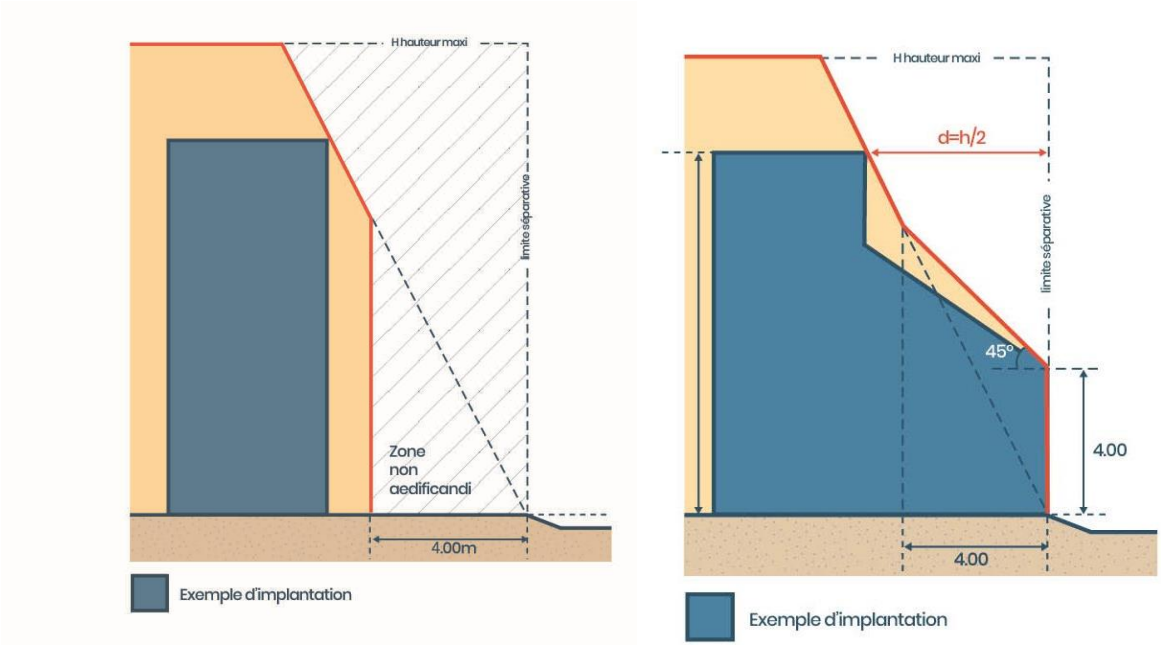
Dispositions applicables au reste de la zone UC

2.1.12. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.



2.1.13. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa 2.1.12 dans les cas suivants :

- Sur une profondeur de 20 mètres à compter du recul imposé à l'alinéa 2.1.3 ;
- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine et qu'elle présente un pignon aveugle d'une hauteur minimale de 10 mètres - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

Dispositions applicables à toute la zone UC

2.1.14. A l'exception des piscines, les annexes doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.1.15. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.16. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.13 à 2.1.15 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.17. Les dispositions des alinéas 2.1.13 à 2.1.14 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.18. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.19. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité :

- Pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Dans le secteur UCb.

2.1.20. Le coefficient d'emprise au sol est limité :

- Hors secteurs UCa et UCb, à
  - **50%** pour les constructions relevant exclusivement des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", ou "Activités de services accueillant une clientèle" ;
  - **30%** pour les unités foncières qui supportent la **trame verte infra-urbaine** matérialisée sur les plans de zonage du règlement graphique ;
  - **40%** dans les autres cas ;
- Dans le secteur UCa, à **50%** ;

2.1.21. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.22. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

Dispositions particulières au secteur UCa

2.1.23. La hauteur des bâtiments principaux est limitée à 20 mètres.
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+5.

Dispositions particulières au secteur UCb

2.1.24. La hauteur des bâtiments principaux est limitée à 37 mètres.
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+10.

Dispositions applicables au reste de la zone UC

2.1.25. La hauteur des bâtiments principaux est limitée à 17 mètres.
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+4.

Dispositions applicables à toute la zone UC

2.1.26. La hauteur maximale des constructions prévue aux alinéas 2.1.24 et 2.1.25 peut être majorée dans les conditions prévues à l'article 5.2 des dispositions générales.

2.1.27. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UC - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

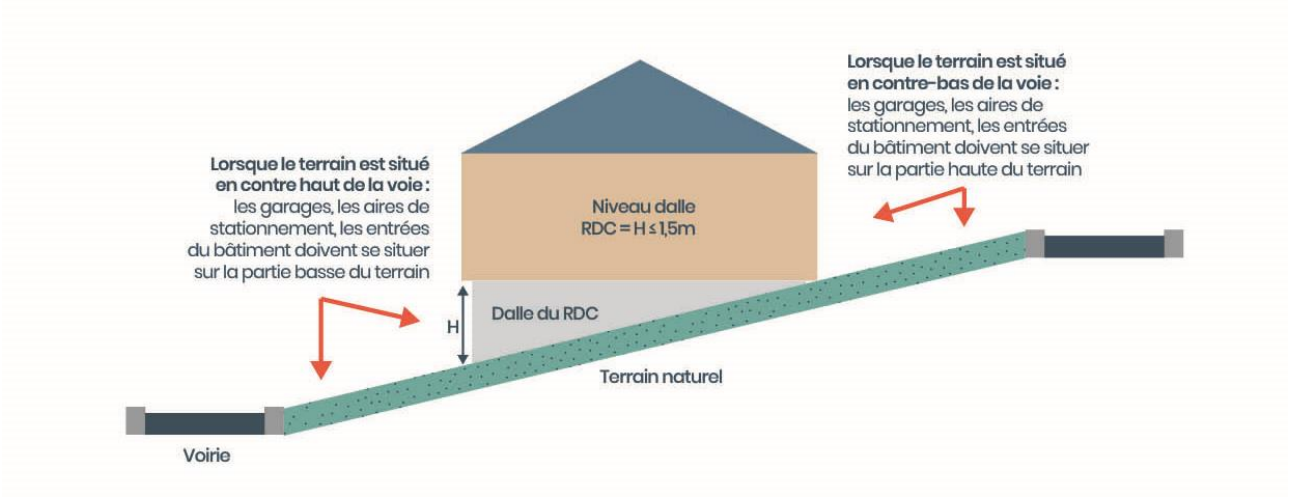
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.10. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.11. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.12. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

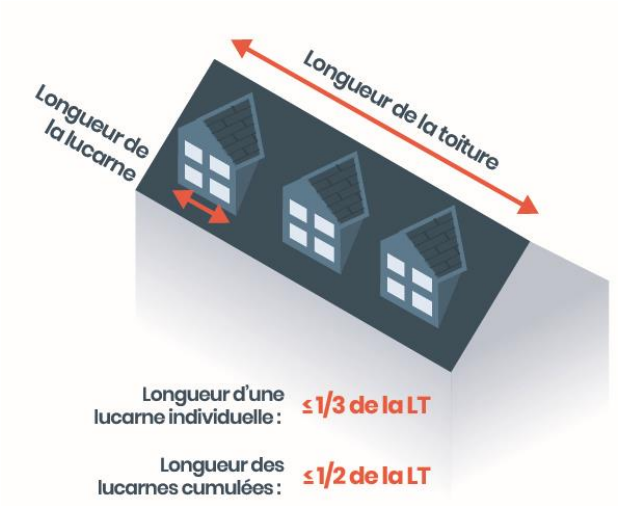
2.2.13. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.14. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.15. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.

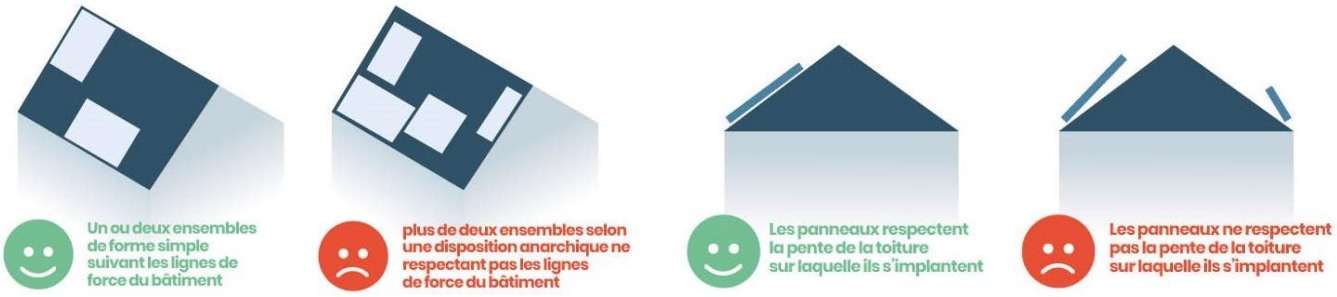


2.2.16. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.17. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.18. Les dispositions des alinéas 2.2.13 à 2.2.17 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.19. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.20. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.21. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.22. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.23. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.24. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.25. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.26. <u>Clôtures sur limite séparative</u> :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.6 et 2.3.7

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.27. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.28. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.29. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UC - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.0. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.1. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.2. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.3. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.4. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.5. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.6. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.7. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UC - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	**A Besançon, hors secteur UCb** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans le secteur UCb : - 0,8 place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes, hors secteur UCb : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec, hors secteur UCb, un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec, hors secteur UCb, un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Bureau	**Hors secteur UCb :** - A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher **Dans le secteur UCb** : correspondant aux besoins

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

Dans le secteur UCb, le nombre de places pour les employés sera limité au maximum.

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Hors secteur UCb, au minimum, une place par logement ;
- Dans le secteur UCb, au minimum, une place par pièce du logement ;

  Les besoins peuvent être adaptés au regard des occupants pressentis et des usages envisagés.
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UC - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UD

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UD est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UD - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UD - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	SC	A condition de ne pas générer de nouveau périmètre de réciprocité agricole ou de ne pas aggraver un périmètre de réciprocité agricole existant
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	Dans le secteur UDp et le secteur UDh à Besançon, le nombre de logements est limité à 2 par bâtiment

- Hébergement	SC	- Soit dans les conditions cumulatives suivantes :
		  - en cas de changement de destination d'un bâtiment existant ;
		  - dans les volumes bâtis existants.
		- Soit en extension de constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi

Destinations et sous-destinations		Conditions
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa PARTIE 2 - Chapitre 2 -1.1.1
- Restauration	SC	Uniquement dans des volumes existants à la date d'approbation du PLUi ou en extensions de constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	SC	Uniquement dans des volumes existants à la date d'approbation du PLUi ou en extensions de constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
- Salles d'art et de spectacles	I	
- Equipements sportifs	I	
- Lieux de cultes	I	
- Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	I	
- Bureau	SC	Uniquement les extensions de constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. **<u>Conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"</u> :**

La construction complète l'offre existante et présente :

- Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².

Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La construction complète l'offre existante et présente :
  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
- Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles à l'exception de celles liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

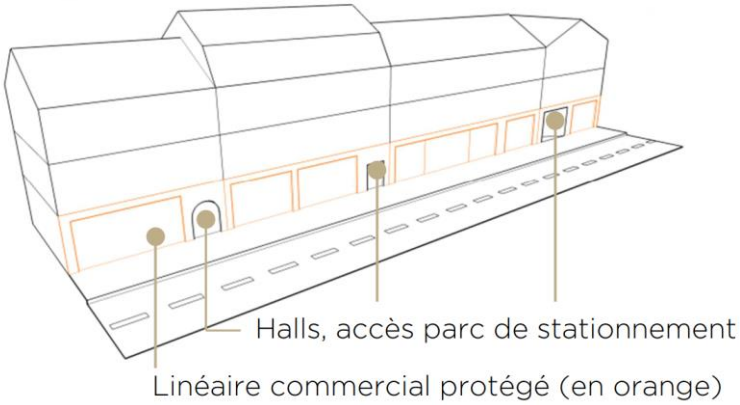
Article 1.2. UD - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

1.2.1. Le long des linéaires d'activités figurant au règlement graphique, **en façade sur rue des rez-de-chaussée** :

- Le **changement de destination vers la destination "Habitat"** des locaux relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" est interdit ;
- Pour les constructions nouvelles, seules les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activités de services avec l'accueil d'une clientèle", " Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" sont autorisées.

1.2.2. Les dispositions de l'alinéa 1.2.1 ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.



Mixité sociale

1.2.3. Les programmes créant des logements

- A Besançon, dans les secteurs de mixité sociale "SMS" et en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;
- Dans les autres communes listées dans le tableau, en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;

doivent répondre aux critères suivants :

	Commune	Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[11], PLAI[12] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[13] pour les opérations de plus de 50 logements
Secteur urbain	Chalezeule, Pirey, Serre-les-Sapins		20% PLUS, PLAI
Secteur intermédiaire	Pouilley-les-Vignes		20% PLUS, PLAI

1.2.4. Les dispositions de l'alinéa 1.2.3 ne s'appliquent pas dans le secteur UDh.

[11] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[12] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[13] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Section 2 - UD - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UD - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

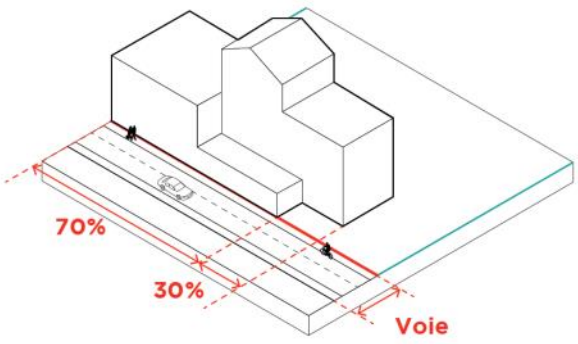
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Dans le secteur UDh, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter lorsqu'il existe, l'ordonnancement de fait des bâtiments existants avec une tolérance de plus ou moins un mètre par rapport à cet ordonnancement.

Ces dispositions s'appliquent :

- par rapport à la voie sur laquelle le bâtiment prend son accès principal ;
- à un minimum de 70% du linéaire de la façade sur rue du bâtiment - il est possible d'aménager un décrochement avec un recul plus important sur un maximum de 30% de la façade sur rue du bâtiment.



2.1.4. Dans le reste du secteur UDh (en l'absence d'ordonnancement de fait existant) et dans le reste de la zone, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.5. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.6. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.7. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.8. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.9. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.10. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.11. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

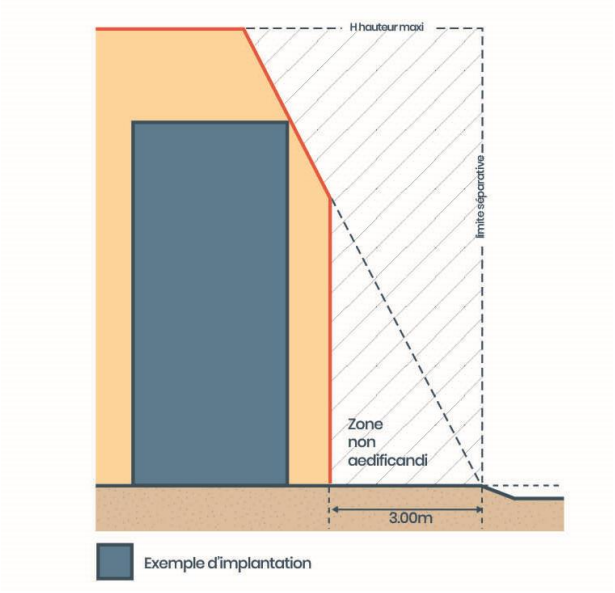
Implantation par rapport aux limites séparatives

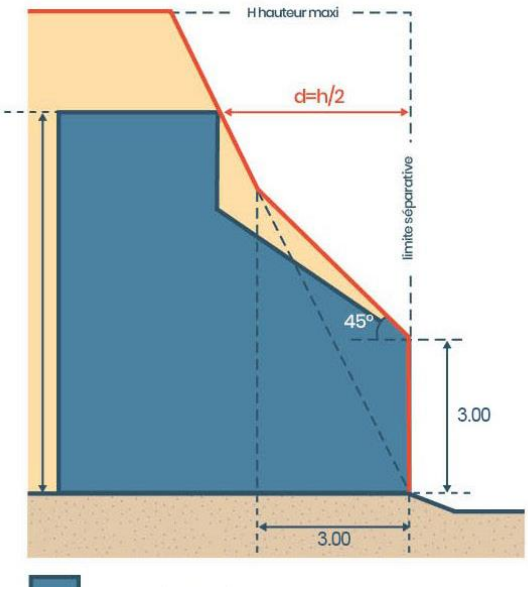
2.1.12. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.





2.1.13. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa 2.1.13 dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

2.1.14. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.15. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.13 et 2.1.14 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.16. Les dispositions des alinéas 2.1.13 à 2.1.14 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.17. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.18. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

2.1.19. Le coefficient d'emprise au sol est limité à **35%**.

2.1.20. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.21. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.22. La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2.

Le dernier niveau doit être sous comble si l'une des conditions suivantes est remplie :

- Le projet se situe hors secteurs UDh ou UDp ;
- Dans les secteurs UDh et UDp, lorsque le gabarit maximum est atteint.

2.1.23. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UD - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

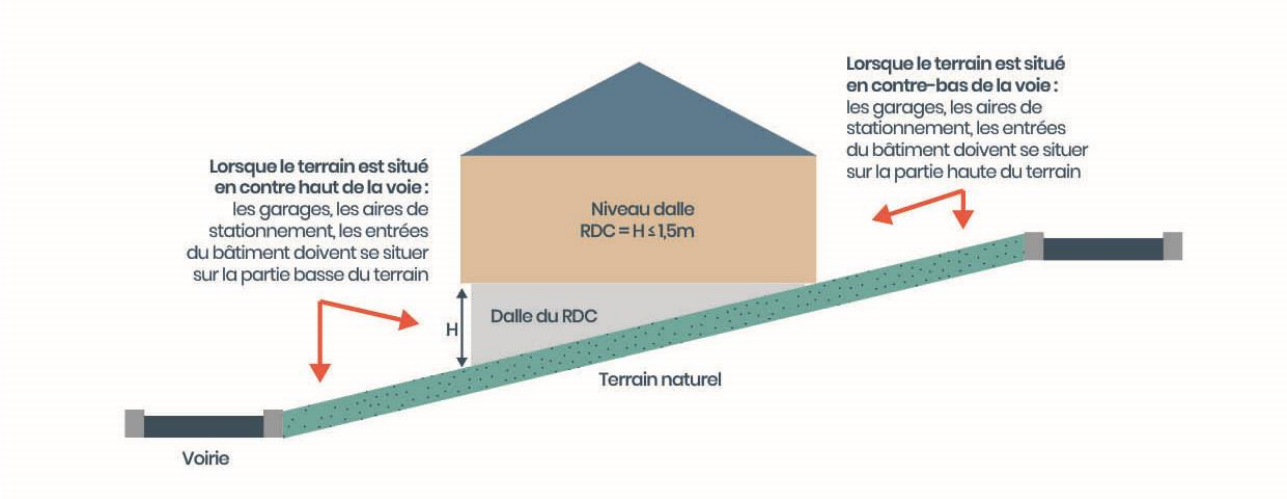
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.6. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.7. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.8. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.9. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.10. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

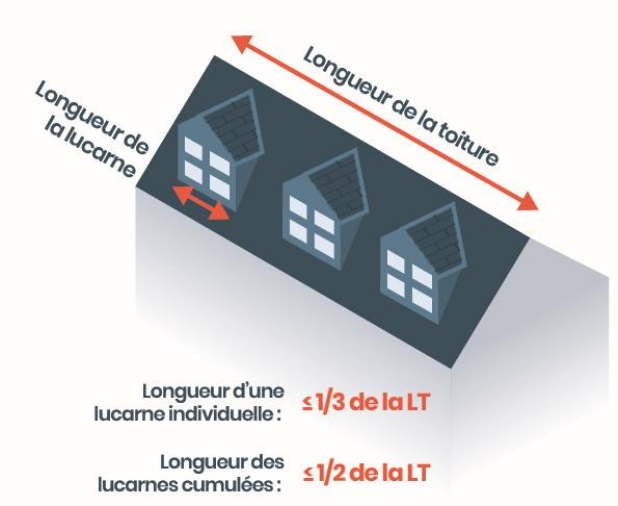
2.2.11. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.12. Hors secteurs UDp et UDh, la pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 30 et 50°.

Une pente inférieure à 30° peut être admise sur un maximum de 20% de l'emprise du bâtiment principal.
Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).
En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée.

2.2.13. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.14. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.15. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.16. Les dispositions des alinéas 2.2.13 à 2.2.15 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.17. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.18. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.19. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.20. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.21. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.22. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.23. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.24. <u>Clôtures sur limite séparative</u> :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.7 et **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.25. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.26. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.27. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UD -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine ou en limites séparatives au contact d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UD - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UD - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UE

INFORMATION IMPORTANTE
Le règlement à la zone UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UE - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		

- Logement	SC	- Soit dans les conditions cumulatives suivantes :
		  - en cas de changement de destination d'un équipement d'intérêt collectif ou un service public ;
		  - dans les volumes bâtis existants.
		- Soit s'ils constituent des logements de service liés à un équipement
		- Soit s'ils sont s'inscrivent sur des terrains familiaux destinés aux gens du voyage

- Hébergement	A	

Destinations et sous-destinations		Conditions
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	**SC**	Dans le secteur UEy ; **OU** Voir alinéa 1.1.2
- Restauration	**SC**	Dans le secteur UEy ; **OU** A condition d'être liée à l'activité d'un équipement d'intérêt collectif ou un service public
- Commerce de gros	**I**	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	**SC**	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	**SC**	Uniquement dans le secteur UEy
- Autres hébergements touristiques	**I**	
- Cinéma	**I**	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**A**	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**A**	
- Salles d'art et de spectacles	**A**	
- Equipements sportifs	**A**	
- Lieux de cultes	**A**	
- Autres équipements recevant du public	**A**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	**I**	
- Entrepôt	**SC**	Uniquement dans le secteur UEy de l'aérodrome de Besançon-La Vèze
- Bureau	**SC**	A condition d'être liée à l'activité d'un équipement d'intérêt collectif ou un service public
- Centre de congrès et d'exposition	**A**	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	**I**	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Dans le sous-secteur UEf, seules sont admises les constructions liées et/ou nécessaires à l'infrastructure ferroviaire.

1.1.2. **<u>Conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"</u>** :

Elles sont autorisées uniquement à l'intérieur de volumes bâtis existant à la date d'approbation du PLUi dans les limites fixées dans le tableau suivant :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m².
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m².

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées uniquement à l'intérieur de volumes bâtis existant à la date d'approbation du PLUi dans les limites fixées dans le tableau suivant :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m².
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m².

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité d'un équipement d'intérêt collectif ou un service public.

1.1.5. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.6. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 1.2. UE - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. UE - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique ou recul imposé par le gestionnaire de la voirie, l'implantation des constructions est libre par rapport aux voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2.2. UE - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.4. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.5. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.6. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Non réglementé

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.7. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.8. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.9. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.10. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.11. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.12. Clôture le long des voies et emprises publiques :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.

- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.

- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

2.2.13. Clôture sur limite séparative

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.6 et **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**.

2.2.14. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions ou en raison de règles de sécurité particulières.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.15. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.16. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.17. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière intercepte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.6. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.1. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine ou en limites séparatives au contact d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UE - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Entrepôt	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'expositions	Correspondant aux besoins

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UF

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UF est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UF - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UF - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 7 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

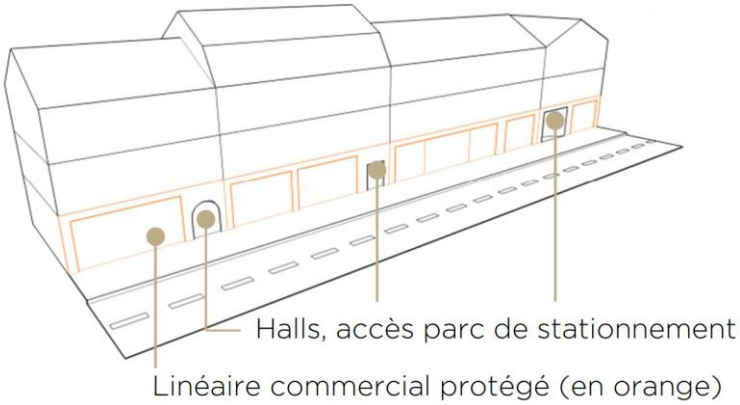
Article 1.2. UF - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

1.2.1. Le long des linéaires d'activités figurant au règlement graphique, **en façade sur rue des rez-de-chaussée** :

- Le **changement de destination vers la destination "Habitat"** des locaux relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale","Autres équipements recevant du public" et "Bureau" est interdit ;
- Pour les constructions nouvelles, seules les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activités de services avec l'accueil d'une clientèle", " Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" sont autorisées.

1.2.2. Les dispositions de l'alinéa 1.2.1 ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.



Mixité sociale

1.2.3. Dans les secteurs de mixité sociale "SMS", les programmes créant des logements doivent répondre aux critères suivants :

Commune		Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[14], PLAI[15] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[16] pour les opérations de plus de 20 logements

[14] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[15] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[16] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Section 2 - UF - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UF - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.2. Les dispositions des alinéas 2.1.3 et 2.1.4 s'appliquent aux unités foncières dont au-moins une limite séparative latérale est au contact avec la voie identifiée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies.

2.1.3. Le long des lignes d'implantation rouge , les bâtiments principaux de premier rang doivent être implanté à l'alignement de la voie.

Un recul maximal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie peut toutefois être admis pour permettre un alignement de la façade sur celle des constructions des parcelles contiguës.

2.1.4. Le long des lignes d'implantation orange , les bâtiments principaux de premier rang doivent être implanté en respectant un recul maximal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2.1.5. Dans les autres cas, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- d'un mètre par rapport aux voies piétonnes ou cyclables ;
- d'un mètre par rapport aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.6. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.7. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.8. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.9. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à **Chapitre** 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.10. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières le long des lignes d'implantation figurant sur les plans de zonage du règlement graphique

2.1.11. Les dispositions des alinéas 2.1.12 à 2.1.14 s'appliquent aux parcelles dont au-moins une limite séparative latérale est au contact avec la voie identifiée.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent par rapport à la plus longue façade de l'unité foncière.

2.1.12. Le long des lignes d'implantation rouge , les constructions de premier rang doivent s'implanter **d'une limite séparative latérale à l'autre**.

Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.1.18, la construction peut s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au minimum de 4 mètres.

2.1.13. Le long des lignes d'implantation orange , les constructions de premier rang doivent s'implanter **sur une limite séparative latérale.**

En cas de façade aveugle de plus de deux niveaux, implantée en limite séparative latérale sur la ou les unité(s) foncière(s) contiguë(s), la construction doit s'implanter obligatoirement sur cette limite séparative et couvrir au moins partiellement le pignon voisin.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale (D) de tout point de tout bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au minimum de 4 mètres.

2.1.14. Le long des lignes d'implantation verte , les constructions de premier rang doivent s'implanter **sur une limite séparative latérale.**

En cas de façade aveugle de plus de deux niveaux, implantée en limite séparative latérale sur la ou les unité(s) foncière(s) contiguë(s), la construction doit s'implanter obligatoirement sur cette limite séparative et couvrir au moins partiellement le pignon voisin.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale, les constructions doivent s'implanter en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale (D) de tout point de tout bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2).
Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de l'opération présente un linéaire sur rue inférieur à 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

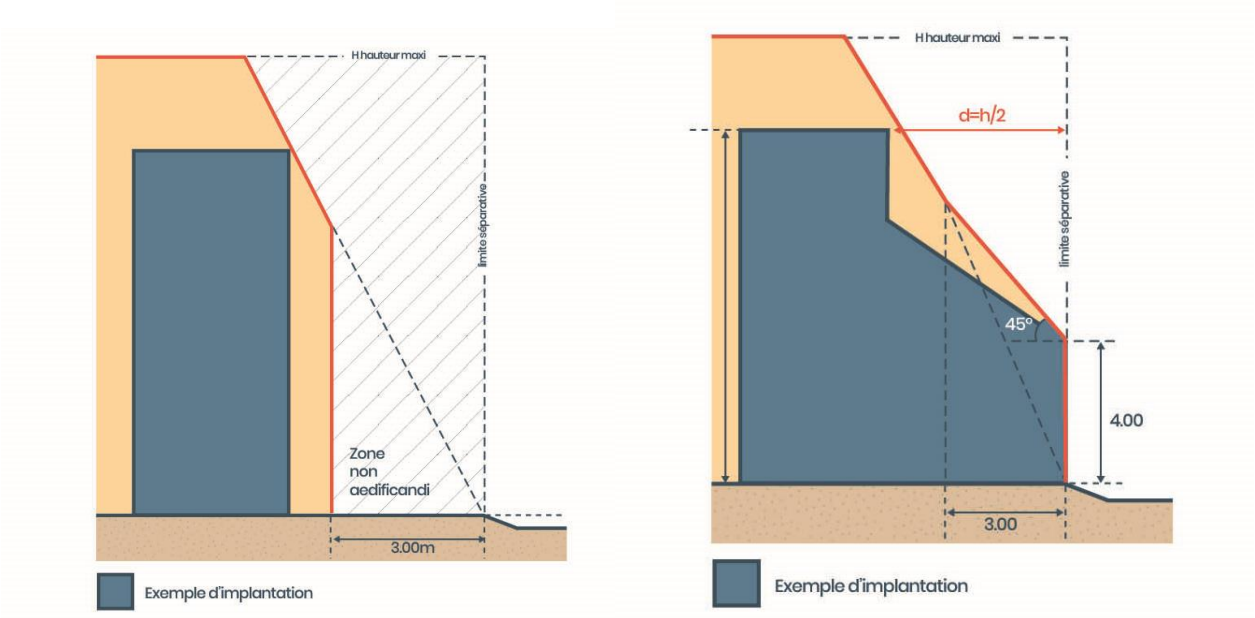
Dispositions applicables dans les autres cas

2.1.15. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.



2.1.16. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.13 dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

Dispositions applicables dans toutes la zone

2.1.17. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.18. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.12 à Chapitre 2 -2.1.13 et 2.1.17 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.19. Les dispositions des alinéas 2.1.12 à 2.1.17 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.20. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.21. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

2.1.22. Le long des lignes d'implantation rouge et orange , dans une bande de 24 mètres à partir de l'alignement des voies, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

2.1.23. Le long des lignes d'implantation verte , dans une bande de 24 mètres à partir de l'alignement des voies, le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%.

2.1.24. Dans le reste de la zone, le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- **30%** pour les unités foncières qui supportent la **trame verte infra-urbaine** matérialisée sur les plans de zonage du règlement graphique ;
- **40%** dans les autres cas.

2.1.25. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.26. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

Dispositions particulières le long des lignes d'implantation figurant sur les plans de zonages du règlement graphique

2.1.27. Les dispositions des alinéas 2.1.28 à 2.1.30 s'appliquent aux constructions de premier rang sur les parcelles dont au-moins une limite séparative latérale est au contact avec la voie identifiée.

2.1.28. Le long des lignes d'implantation rouge :

- La hauteur des constructions est limitée à 19 mètres ;
- Le gabarit de la façade sur rue est au minimum de type R+3 et au maximum de type R+5 ;
- Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique

2.1.29. Le long des lignes d'implantation orange :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres ;
- Le gabarit de la façade sur rue est au minimum de type R+2 et au maximum de type R+4 ;
- Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique

2.1.30. Le long des lignes d'implantation verte :

- La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres ;
- Le gabarit de la façade sur rue est au maximum de type R+3.

Dispositions applicables dans les autres cas

2.1.31. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2.

2.1.32. La hauteur maximale des constructions prévue à l'alinéa 2.1.31 peut être majorée dans les conditions prévues à l'article 5.2 des dispositions générales.

2.1.33. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UF - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

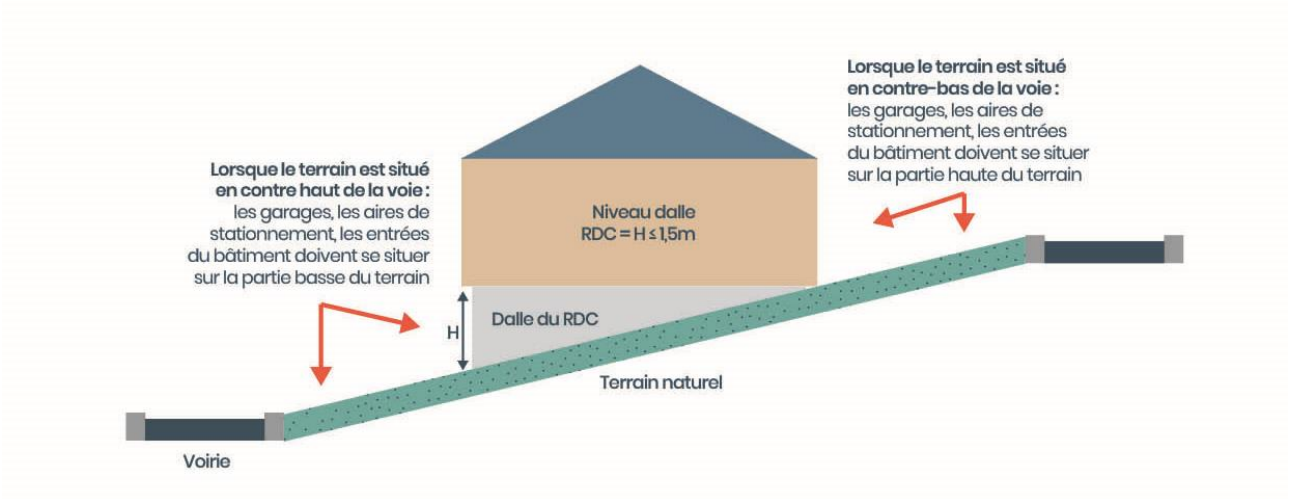
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs ou murettes.

Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.10. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.11. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.12. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

2.2.13. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.2.11 et Chapitre 2 -2.2.12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

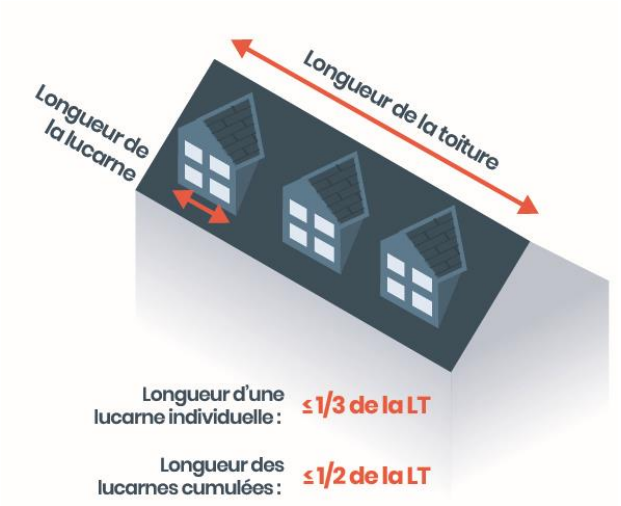
2.2.14. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.15. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.16. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.

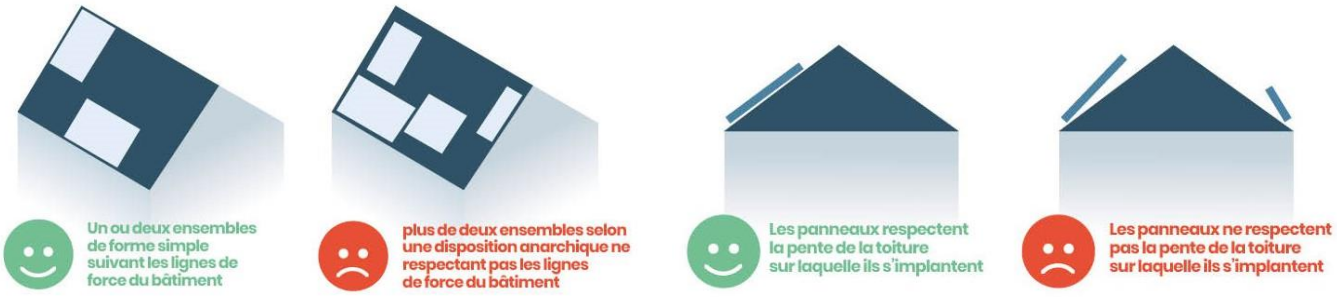


2.2.17. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.18. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.19. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.2.13 à 2.2.18 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.20. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.21. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.22. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.23. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.24. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies dans l'ensemble de la zone UF et notamment le long lignes d'implantation rouge et orange figurant sur les plans de zonages du règlement graphique ;
- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.25. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.26. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.27. <u>Clôtures sur limite séparative</u> :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.7 et 2.3.8.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.28. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.29. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.30. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UF - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UF - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UF - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UJ

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UJ - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

1.1.1. Dans toute la zone, seuls **sont admises** :

- Les constructions relevant de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et les installations liées à des équipements d'intérêt collectif à condition de respecter les limites fixées par le présent règlement ;
- Les **constructions à usage d'abris de jardins** aux conditions cumulatives suivantes :
  - Elles ne doivent pas être destinées au stationnement automobile ;
  - La surface de plancher n'excède pas 20 m² par terrain ou lopin. Il est possible de mutualiser la surface correspondante entre plusieurs terrains ou lopins voisins ;
  - Elles respectent les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur ;
- Les installations de petites tailles liées à la pratique du jardin (cuve de stockage d'eau, composteur, …) ;
- **L'extension des bâtiments principaux à destination d'habitation** existant sur la même unité foncière à la date d'approbation du PLUi et respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Le bâtiment d'habitation comprend déjà au minimum un logement à la date d'approbation du PLUi ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant doit être assuré entre le volume existant et l'extension réalisée, en vue d'un traitement harmonieux ;
  - Elle respecte les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur ;

- **Les annexes** à un bâtiment à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi en respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Elles sont implantées sur la même unité foncière que le bâtiment principal auquel elles sont liées ;
  - Elles ne doivent pas être destinées au stationnement automobile ;
  - Les piscines doivent se situer en totalité à moins de 20 mètres du bâtiment principal à destination d'habitation – une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour prendre en compte une contrainte environnementale notamment des risques naturels ou technologiques ;
  - La surface de plancher n'excède pas 20 m² ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.3. Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.

1.1.4. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.5. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil ou de grand passage des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles ont un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.2. UJ - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. UJ - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéa 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 2 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 1 mètre par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.4. Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 2,50 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales)

2.1.5. La longueur cumulée des façades des constructions implantées sur limite séparatives ne doit pas dépasser 6 mètres.

2.1.6. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol

2.1.7. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

2.1.8. L'extension d'un bâtiment à destination d'habitation est limitée à 30 m² dans la zone UJ.

2.1.9. Dans les cas non visés aux alinéas Chapitre 1 -2.1.18 et 2.1.8, l'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Dans le cas de jardins partagés ou familiaux, la limitation s'applique par terrain ou lopin. Il est également possible de mutualiser la surface correspondante entre plusieurs terrains ou lopins.

Hauteur des constructions

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.11. La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas

- à l'extension d'un bâtiment principal à destination d'habitation implanté sur la même unité foncière – dans ce cas, la hauteur est limitée à celle du bâtiment principal qu'elle agrandit ;
- aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 2.2. UJ - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.4. Les matériaux apparents en façade ou en toitures ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.6. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.7. **<u>Clôtures le long des voies et emprises publiques</u> :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de :**
  - **1,80 mètre** le long des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile ;
  - **2 mètres** le long des autres voies et emprises publiques.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas la hauteur prescrite. Toutefois, si la hauteur du mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.8. **Clôtures sur limite séparative au contact d'une zone urbaine :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

2.2.9. **Clôtures sur limite séparative au contact d'une zone agricole ou naturelle :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'une haie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie, sans muret de soubassement.

Voir également alinéas 2.3.5 et Chapitre 2 -2.3.8

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3 des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3. UJ - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les espaces de pleine terre doivent représenter 80% des espaces libres du terrain.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.3. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.4. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.6. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine ou en limites séparatives au contact d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UJ - Stationnement

Non réglementé

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone UL

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UL est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UL - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UL - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	A	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	I	
- Hébergement	I	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	A condition d'être en lien direct avec une activité touristique ou de loisirs Voir également alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	I	

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
- Salles d'art et de spectacles	I	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	I	
- Autres équipements recevant du public	SC	A condition d'être en lien direct avec une activité touristique ou de loisirs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	I	
- Entrepôt	I	
- Bureau	I	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. **<u>Conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"</u> :**

La construction doit être liée à une activité touristique ou de loisirs et présente :

- Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².

Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les locaux accessoires, affectés à un usage de logement, sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité à laquelle ils sont rattachés.

1.1.3. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.

1.1.4. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La construction doit être liée à une activité touristique ou de loisirs et présente :
  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
- Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

1.1.5. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- Les aires de grand passage et les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.2. UL - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UL - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire ;
- 1 mètre par rapport aux autres voies et emprises publiques.

2.1.4. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 2.1.3 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.5. Les dispositions de l'alinéa 2.1.3 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Si la limite séparative constitue la limite avec une zone UA, UB ou UD ou leurs sous-secteurs, la distance horizontale (D) de tout point de toute construction au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (D = H/2 minimum 3 m).

2.1.7. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 2.1.6 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.8. Les dispositions l'alinéa 2.1.6 ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

2.1.9. Le coefficient d'emprise au sol est limité à **30%**.

Hauteur des constructions

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.11. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Article 2.2. UL - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.5. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.6. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.7. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.8. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.9. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.10. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.11. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.12. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.13. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.14. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.15. **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies est **de 2 mètres**.

2.2.16. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
  - d'un grillage ;
  - d'un dispositif à claire-voie ;

  Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.

Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.
La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

2.2.17. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions ou en raison de règles de sécurité particulières.

Voir également alinéas Chapitre 2 -2.3.7 et Chapitre 2 -2.3.8

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.18. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.19. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Article 2.3. UL – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres.**

2.3.3. Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises à l'alinéa 2.3.2 :

- Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ;
- Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

2.3.4. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.5. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.6. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. Les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UL - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins.

Les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

Section 3 - UL - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone UP

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UP est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UP - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UP - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	I	

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	I	
- Equipements sportifs	I	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	I	
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :

La construction permet de compléter l'offre existante et présente :

- Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².

Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La construction permet de compléter l'offre existante présente :
  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
- Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil ou de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.2. UP - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

1.2.1. Les programmes créant des logements

- A Besançon, dans les secteurs de mixité sociale "SMS" et en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;
- Dans les autres communes listées dans le tableau, en dehors des secteurs couverts par une OAP sectorielle ;

doivent répondre aux critères suivants :

Commune		Seuil de déclenchement	Pourcentage minimum et type de logement locatif social à produire
Secteur urbain	Besançon	Programme supérieur ou égal à **10 logements** ou **800 m² de surface de plancher** affectés à du logement	20% PLUS[17], PLAI[18] Dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[19] pour les opérations de plus de 20 logements
Secteur intermédiaire	Roche-lez-Beaupré		20% PLUS, PLAI

Section 2 - UP - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UP - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

2.1.2. Les projets doivent se conformer à la morphologie dominante des bâtiments existant dans le secteur UP où ils se situent, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.

[17] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[18] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[19] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Les bâtiments principaux doivent respecter :

- Lorsqu'il existe, l'ordonnancement de fait des bâtiments existants ;
- A défaut, un recul minimal de 4 mètres ;

par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.4. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.5. A l'exception des piscines, les annexes doivent être implantées :

- soit dans le prolongement de la façade sur rue du bâtiment principal de premier rang ;
- soit à l'arrière de celle-ci.

2.1.6. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.7. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.8. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.9. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - les caractéristiques architecturales particulières du secteur UP dans lequel se situe le projet ;
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;

- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et annexes à usage de stationnement.

2.1.10. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

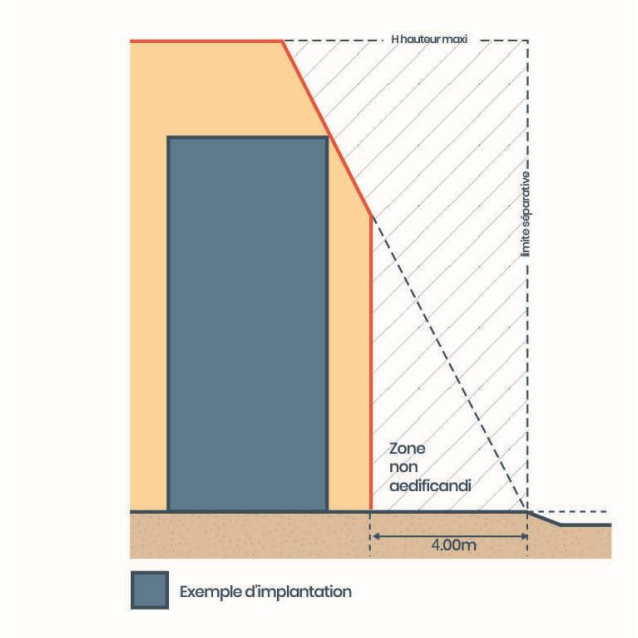
Implantation par rapport aux limites séparatives

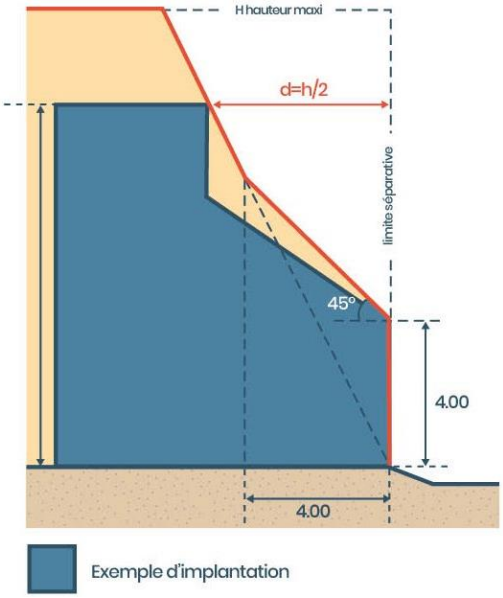
2.1.11. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.





2.1.12. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.13 dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

2.1.13. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.14. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 2 -2.1.13 et 2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - les caractéristiques architecturales particulières du secteur UP dans lequel se situe le projet ;
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.15. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.13 à 2.1.13 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.1.16. Deux bâtiments principaux à destination de logement implantés sur une même unité foncière ne doivent pas induire un effet de masque (voir lexique – section 7 des dispositions générales) l'un sur l'autre.

Emprise au sol

2.1.17. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

2.1.18. Le coefficient d'emprise au sol est limité à **50%**.

2.1.19. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.20. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.21. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2. Le dernier niveau doit être sous comble.

2.1.22. Une hauteur ou un gabarit différent peut être autorisé ou imposé pour assurer une cohérence avec les caractéristiques architecturales particulières du secteur UP dans lequel se situe le projet.

2.1.23. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. UP - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

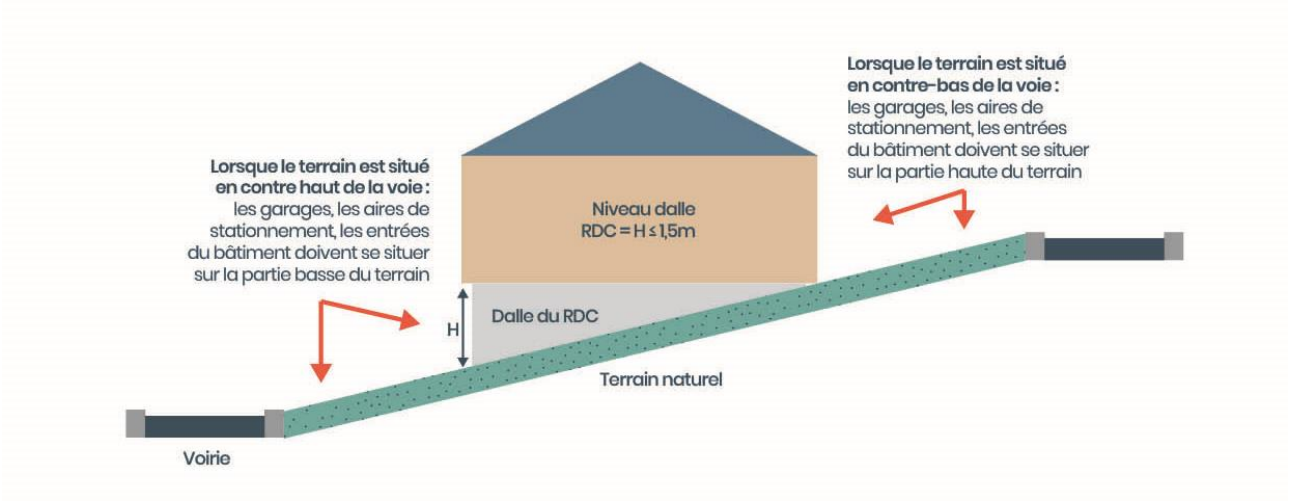
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.6. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.7. Les projets doivent respecter, lorsqu'elles existent, les spécificités architecturales des constructions existantes du secteur UP dans lequel ils se situent :

- Proportions et ordonnancement des percements en façade ;
- Aspect des façades.

Toute modification ou extension d'un bâtiment ne devra pas porter atteinte au caractère du secteur UP dans lequel il se situe.

2.2.8. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.9. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.10. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.11. Les projets doivent respecter, lorsqu'elles existent, les spécificités architecturales des constructions existantes du secteur UP dans lequel ils se situent : formes, pentes et couvertures des toitures, …

Toute modification ou extension d'un bâtiment ne devra pas porter atteinte au caractère du secteur UP dans lequel il se situe.

2.2.12. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 30 et 50°.

Une pente inférieure à 30° peut être admise sur un maximum de 20% de l'emprise du bâtiment principal.

Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).

2.2.13. Une forme de toiture différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence avec les caractéristiques architecturales particulières du secteur UP dans lequel se situe le projet.

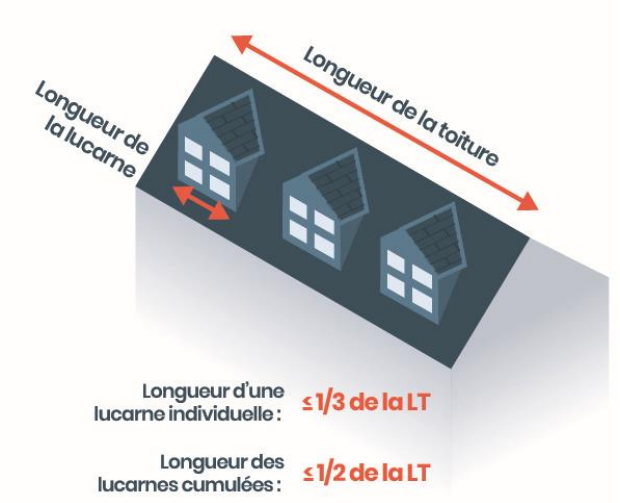
2.2.14. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.15. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.16. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.17. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.18. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.19. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.2.13 à 2.2.18 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.20. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.21. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.22. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.23. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.24. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.25. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.26. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.27. <u>Clôtures sur limite séparative</u> :

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas Chapitre 2 -2.3.7 et Chapitre 2 -2.3.8

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.28. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales. L'isolation par l'extérieur ne doit pas dénaturer les caractéristiques architecturales particulières propres au secteur UP dans lequel la construction est située.

2.2.29. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.30. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UP – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **35% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **20% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
	Lorsque l'unité foncière supporte sur plus de la moitié de son emprise la **trame verte infra-urbaine,** les espaces de pleine terre doivent représenter **50% de l'unité foncière.**
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UP - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UP - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone UY

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UY est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Pour l'application des dispositions du présent chapitre, les centralités et les SIP sont délimités sur les plans de localisation préférentielle du commerce du règlement graphique.

Section 1 - UY - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UY - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations	UY	UYc	UYch	UYi	UYTm	UYTs	Conditions
Exploitation agricole et forestière							
- Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I	
- Exploitation forestière	A	I	I	I	I	I	
Habitation							
- Logement	I	I	SC	I	I	I	**Voir alinéa 1.1.2** Secteur UYch, **voir également alinéa 0**
- Hébergement	I	I	I	I	I	I	

Destinations et sous-destinations	UY	UYc	UYch	UYi	UYTm	UYTs	Conditions
Commerce et activité de service							
- Artisanat et commerce de détail	SC	SC	SC	SC	SC	SC	**Voir alinéa 0**
- Restauration	SC	SC	SC	I	I	I	**Voir alinéa 0**
- Commerce de gros	A	A	A	I	I	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	SC	SC	SC	SC	SC	**Voir alinéa 0**
- Hôtels	SC	SC	SC	I	I	I	**Voir alinéa 0**
- Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I	
- Cinéma	SC	A	A	I	I	I	Dans la zone UY (hors secteurs spécifiques) : uniquement dans les centralités
Equipements d'intérêt collectif et services publics							**I*** : **voir alinéa PARTIE 2 - Chapitre 8 -1.1.1**
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I*	SC	SC	I*	I*	I*	Secteur UYc et UYch : **voir alinéas 1.1.5 et PARTIE 2 - Chapitre 8 -1.2.1**
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	**A l'exclusion des centrales solaires au sol qui sont interdites**
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I*	A	A	I*	SC	SC	Secteur UYTm : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la microtechnique Secteur UYTs : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la santé
- Salles d'art et de spectacles	I*	A	A	I*	I*	I*	
- Equipements sportifs	I*	A	A	I*	I*	I*	
- Lieux de cultes	I*	I*	I*	I*	I*	I*	
- Autres équipements recevant du public	I*	I*	I*	I*	I*	I*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
- Industrie	A	I	I	A	SC	SC	Secteur UYTm : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la microtechnique Secteur UYTs : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la biotechnique ou le biomédical
- Entrepôt	A	SC	SC	A	SC	SC	Secteurs UYc et UYch : à condition d'être lié à une activité implantée dans le sous-secteur Secteur UYTm : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la microtechnique Secteur UYTs : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la biotechnique ou le biomédical

Destinations et sous-destinations	UY	UYc	UYch	UYi	UYTm	UYTs	Conditions
- Bureau	SC	SC	SC	I	SC	SC	Dans la zone UY (hors secteurs spécifiques) : **voir alinéa 1.1.6** Secteur UYc et UYch : **voir alinéas 1.1.5 et PARTIE 2 - Chapitre 8 -1.2.1** Secteur UYTm : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la microtechnique Secteur UYTs : à condition que les constructions et installations soient en lien avec la biotechnique ou le biomédical
- Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A	A	I	I	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Dans toute la zone :

- L'extension des constructions relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" existant à la date d'approbation du PLUi est admise.
- Les locaux accessoires, affectés à un usage de logement, doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Ils doivent être nécessaires à la surveillance de locaux admis dans la zone ;
  - Ils doivent être, sauf impératif de sécurité justifié, intégrés au volume bâti de l'activité ;
  - La surface de plancher représente au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans dépasser 80 m².
- Les locaux accessoires, affectés à un usage commercial, doivent être, sauf impératif de sécurité justifié, intégrés au volume bâti de l'activité.

1.1.2. Conditions applicables aux constructions relevant de la sous-destination "Logement" :

Dans toute la zone, sont seuls admis, sous réserve en outre dans le secteur UYch, des dispositions de l'alinéa 0 :

- les travaux d'entretien courants et d'isolation des constructions existant à la date d'approbation du PLUi, à l'exclusion de toute extension et de toute annexe ;
- les changements de destination vers la sous-destination "Logement" des constructions existantes exclusivement affectées à un usage de logement à la date d'approbation du PLUi (ex : logement de fonction accessoire à des locaux d'activités qui n'est plus nécessaire à leur surveillance ou à leur exploitation), éventuellement accompagnés de travaux de réhabilitation ou de restauration, à l'exclusion de toute extension.

La **création d'un logement supplémentaire**, même à l'intérieur des volumes bâtis existants **est interdite**.

1.1.3. Conditions applicables aux constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle" et "Hôtels"

<table>
<tr><th></th><th>Artisanat et commerce de détail</th><th>Activités de service avec l'accueil d'une clientèle</th><th>Restauration</th><th>Hôtel</th></tr>
<tr><td>Zone UY
(hors centralités)</td><td colspan="4">Seule l'extension des constructions existant à la date d'approbation du PLUi, est admise dans les conditions suivantes :
- Sans limitation de la surface de vente ou de la surface de plancher créée en cas d'extension verticale ;
- Dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de vente ou de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m² supplémentaire, en cas d'extension horizontale.</td></tr>
<tr><td>Centralités et SIP de la zone UY</td><td colspan="4">- Voir alinéa 1.1.4 pour les constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et " Activité de service avec l'accueil d'une clientèle" dans les SIP
- L'extension des constructions existant à la date d'approbation du PLUi est admise.
- Les nouveaux bâtiments doivent présenter au moins 3 niveaux (R+2) et intégrer, dans un même bâtiment, une mixité de destinations ou sous-destinations admises dans la zone.</td></tr>
<tr><td>UYc et UYch</td><td colspan="2">Voir alinéas 1.1.4, 1.1.5 et PARTIE 2 - Chapitre 8 -1.2.1</td><td colspan="2">Voir alinéa PARTIE 2 - Chapitre 8 -1.2.1</td></tr>
<tr><td>UYi</td><td colspan="2" rowspan="3">Seule l'extension des constructions existant à la date d'approbation du PLUi, est admise dans la limite d'une augmentation de 100 m² de la surface de vente ou de la surface de plancher.</td><td colspan="2" rowspan="3">INTERDIT</td></tr>
<tr><td>UYTm</td></tr>
<tr><td>UYTs</td></tr>
</table>

1.1.4. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et " Activité de service avec l'accueil d'une clientèle" dans les SIP

- Dans les pôles majeurs, chaque unité de vente ou de service doit présenter une superficie minimale de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher ;
- Dans les pôles secondaires ou relais, chaque unité de vente ou de service doit présenter une superficie minimale de 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher ;
- Dans les pôles de proximité, chaque unité de vente ou de service doit présenter une superficie minimale de 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher.

1.1.5.

Dans les secteurs UYc et UYch, l'extension des constructions existantes relevant des sous-destinations "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Hôtels", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" ou "Bureau" est à réaliser en surélévation du bâtiment existant sauf impératif technique justifié.

1.1.6. Conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destination "Bureau" dans la zone UY (hors secteurs spécifiques) :

- Les constructions admises doivent être implantées dans une centralité.
- L'extension des constructions existant à la date d'approbation du PLUi est admise.
- Les nouveaux bâtiments doivent présenter au moins 3 niveaux (R+2) et intégrer, dans un même bâtiment, une mixité de destinations ou sous-destinations admises dans la zone.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.7. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

1.1.8. Les dépôts non autorisés de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.1.9. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.10. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage, les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les piscines ;
- Les serres et les tunnels.

Article 1.2. UY - Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Dans les secteurs UYc et UYch :

- Les activités relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Restauration" doivent s'implanter dans un programme mixte et a minima en rez-de-chaussée, les autres activités s'implantant aux niveaux supérieurs.
- Les activités des sous-destinations "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Hôtels", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" ou "Bureau" doivent s'implanter dans un programme mixte et sont interdites en rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas aux halls d'entrée ou locaux techniques, tels que abris à vélos, local de stockage des conteneurs à déchets, local transformateur, etc.

1.2.2. Dans le secteur UYch :

Les constructions relevant de la sous-destination "Logement" doivent s'implanter en étage. Cette disposition ne s'applique pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.

Section 2 - UY - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UY - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Sauf recul minimal ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, hors agglomération ;
- 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire ;
- 1 mètre par rapport aux voies piétonnes ou cyclables et autres emprises publiques.

2.1.4. Par dérogation à l'alinéa 2.1.3, des locaux techniques peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal d'un mètre. Dans ce cas, un traitement architectural des façades et des abords doit permettre d'assurer une intégration paysagère au contexte urbain.

2.1.5. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 et 2.1.4 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour une implantation ou extension de la construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.6. Les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales)
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" liés aux infrastructures routières et aux réseaux ou exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- aux réserves d'eau incendie sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Si la limite séparative constitue la limite avec une autre zone ou secteur du PLUi, exception faite des zones 1AUY ou 2AUY, la distance horizontale (D) de tout point de toute construction au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres (D = H/2 minimum 5 m).

2.1.8. Les dispositions de l'alinéa 2.1.7 ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

2.1.9. Lorsque l'unité foncière ne supporte aucune construction, le coefficient d'emprise au sol doit être au moins égal à **25%**.

Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2.2. UY - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2. Les stockages doivent être intégrés dans un bâtiment ou une construction, ou, masqués par une structure végétale existante ou à créer.

Adaptation au sol des constructions et des aménagements

2.2.3. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.4. La hauteur des mouvements de terrain liés aux constructions ou aux aménagements de terrains (stationnements, accès, etc.) est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel (hauteur du point haut au point bas du talus).

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

2.2.5. Les talus doivent être végétalisés et traités en terrasses de 1 m de hauteur maximum et 1 m de large minimum, soutenues par des murets/gabions/enrochements végétalisés. Les talus monopente sont interdits.

2.2.6. Les aires de stationnements doivent s'adapter au terrain naturel en prévoyant la réalisation plusieurs plateformes, terrasses ou plateaux si nécessaire.

2.2.7. Le long des limites avec une autre zone ou secteur du PLUi, exception faite des secteurs 1AUY ou 2AUY, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.8. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.
La tôle ondulée comme matériau principal est interdite en façade – son utilisation est admise pour marquer une différence de traitement (bandeau de toiture, alignement d'ouvertures, etc.)

2.2.9. Les façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural notamment au niveau des retraits, des percements, de l'organisation des entrées, etc.

2.2.10. Les façades monochromes sont proscrites – un travail sur l'aspect, marquant les volumes, ouvertures, bandeau, soubassement doit être réalisé.

En cas de ravalement, l'ensemble des façades (du bâtiment ou de la cellule) doit être traité.
La teinte principale du bâtiment doit être claire (le blanc pur (RAL 9010) est interdit) – les teintes foncées (gris anthracite/souris, noire, bleu nuit etc.) ne sont admises que pour marquer des éléments architecturaux, les soubassements, les bandeaux et/ou les ouvertures en façades – ou apporter un rythme à des façades borgnes.
Hormis le travail sur la teinte – l'utilisation de matériaux différents doit permettre de donner un rythme et un caractère aux façades.

2.2.11. Sur au moins une partie de la façade principale, chaque bâtiment doit intégrer un système de plantation sur câble adossé à la façade, sauf impossibilité technique ou lié à la nature du sol dûment justifiée.

2.2.12. Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, …) 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.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.13. La tôle ondulée ou imitation tuiles est interdite.

2.2.14. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.15. Les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés.

Sur les toits terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour les dissimuler depuis les points de vue en contrebas.

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.16. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une construction particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.17. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

2.2.18. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture et de préférence dans les murs marquant l'accès.

2.2.19. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

2.2.20. Les pylônes, s'ils sont nécessaires, doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.2.21. Les réservoirs d'eau incendie doivent être intégrés à un bâtiment ou enterrés. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de façon à en limiter l'impact visuel.

2.2.22. Sauf obligation réglementaire justifiée, les bassins de rétention bâchés ou bétonnés sont interdits.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.23. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.24. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique - section 7 des dispositions générales.

2.2.25. Les clôtures en limite de domaine public marquent l'alignement.

2.2.26. **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

2.2.27. Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences choisies dans la liste annexée au présent règlement.

Elle pourra s'accompagner :

- d'un muret qui n'excèdera pas un tiers de la hauteur de la clôture et qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Les couleurs gris anthracite (RAL 7016 et approchant) et vert bouteille (RAL 6002 et approchant) sont interdites pour les grillages, grilles, portillons et portails.

Des compositions différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions ou en raison de règles de sécurité particulières.

2.2.28. Des sections partielles peuvent être traitées de façon opaque (mur ou panneaux) afin de cacher à la vue des espaces peu qualitatifs, sensibles ou de convivialité.

2.2.29. Les murs pleins sont autorisés de part et d'autre des portails et portillons, sur une longueur maximale de 2,50 mètres afin de marquer les entrées.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3 des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.30. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.31. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UY - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 25% des espaces libres du terrain sans pouvoir être inférieurs à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Ils doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

2.3.3. En cas d'aménagement, transformation ou extension de constructions existantes non conformes à ces prescriptions, le projet ne doit pas conduire à une réduction des surfaces de pleine terre.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régularisation climatique des espaces extérieurs (ombrage des stationnements et des espaces de convivialité) et de l'enveloppe du bâtiment (essences caduques, filtrage et diffusion du rayonnement solaire …).

2.3.6. Les espaces libres doivent intégrer du mobilier et/ou des espaces de convivialité pour les salariés et les chauffeurs/livreurs (aire de pique-nique).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.8. Les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UY -Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6 des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation forestière	Correspondant aux besoins
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Entrepôt	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UY - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 9 – Dispositions applicables aux zones UO et UYO

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones UO et UYO est constitué par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement, correspondantes, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement à l'exception des dispositions de l'article 5.6.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 10 - Dispositions applicables à la zone UPM

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UPM est constitué par les prescriptions ci-après et du plan masse en partie 4 du présent règlement, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UPM - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UPM - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	I	
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Hors centralités	A condition que : - La construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%. - L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent l'une des conditions suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels.

Article 1.2. UC - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

1.2.1. Le secteur doit comporter 20% de logements sociaux de type PLUS[20] ou PLAI[21] dont un quart peut être remplacé par des logements en BRS[22]

Section 2 - UPM - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

[20] *PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social*
[21] *PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*
[22] *BRS : Bail Réel Solidaire*

Article 2.1. UPM - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.2. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions doivent respecter :

- un recul maximal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies piétonnes ou cyclables et aux limites des emprises publiques autres que des voies.

2.1.3. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.3 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa Chapitre 2 -2.1.3 ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Les constructions doivent s'implanter selon les dispositions du plan de masse au 1/1000.

2.1.6. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 2 -2.1.13 à 2.1.15 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.7. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.13 à 2.1.14 ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

2.1.8. Le coefficient d'emprise au sol est défini par le plan masse au 1/1000.

2.1.9. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;

Hauteur des constructions

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.11. La hauteur est définie par le plan masse au 1/1000.
Cette hauteur est exprimée en nombre de niveaux (R+1, R+2, R+3…) :

- Pour les constructions de type R+1, la hauteur ne doit pas excéder 7.5 mètres ;
- Pour les constructions de type R+2, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres ;
- Pour les constructions de type R+3, la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres ;
- Pour les constructions de type R+4, la hauteur ne doit pas excéder 17 mètres ;
- Pour les constructions de type R+5, la hauteur ne doit pas excéder 20 mètres.

Article 2.2. UPM - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

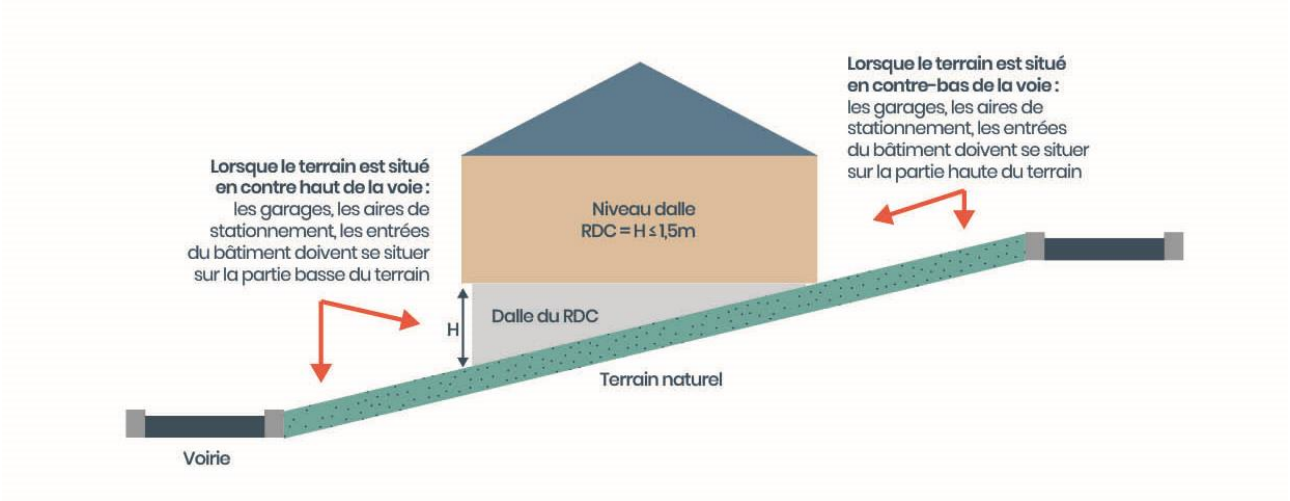
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs ou murettes :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.6. Les pignons aveugles sont interdits.

2.2.7. Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes, des matériaux mis en œuvre, … et d'un traitement homogène et harmonieux.

Conformément aux dispositions graphiques du plan au 1/1000, un traitement particulier des façades autour des espaces d'agrément doit être apporté en vue de rendre plus lisibles ces espaces publics de rencontre

2.2.8. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.9. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.10. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.11. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

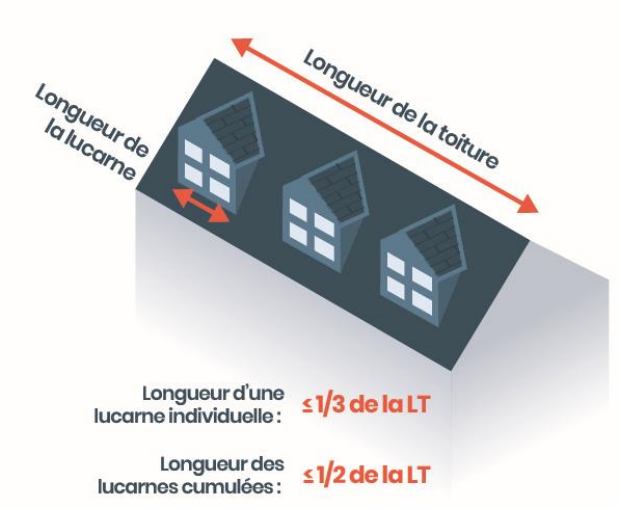
2.2.12. En toitures, sont interdits :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.13. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.14. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.15. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.16. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.17. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.2.13 à 2.2.16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.18. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.19. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.20. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.21. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.22. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.23. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- Les murs existants doivent être conservés
- L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures à créer doivent s'harmoniser avec les clôtures et constructions avoisinantes
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.24. **Clôtures sur limite séparative :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéa 2.3.6

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.25. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.26. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.27. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UPM - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination	Si l'unité foncière du projet comprend initialement en pleine terre moins de surfaces que celles requises ci-dessus : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
	Dans les autres cas, les dispositions applicables aux nouvelles constructions s'appliquent.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Article 2.4. UPM - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **<u>Normes quantitatives pour le stationnement automobile</u> :**
Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par tranche entière de 50 m² de surface de vente (ou surface de plancher)
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par tranche entière de 50 m² de surface de vente (ou surface de plancher)
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Bureau	1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UPM - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 11 - Dispositions applicables à la zone UPlanoise

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UPlanoise est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UPlanoise - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UPlanoise - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	SC	A condition de ne pas générer de nouveau périmètre de réciprocité agricole ou de ne pas aggraver un périmètre de réciprocité agricole existant
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de plancher de 10%.
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" :

La construction complète l'offre existante et présente :

- Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².

Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La construction complète l'offre existante et présente :
  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
- Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent l'une des conditions suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation et respecter les conditions cumulatives suivantes :
    - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
    - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
  - Être implantées en toiture d'un bâtiment présentant au minimum un gabarit de type R+5 ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

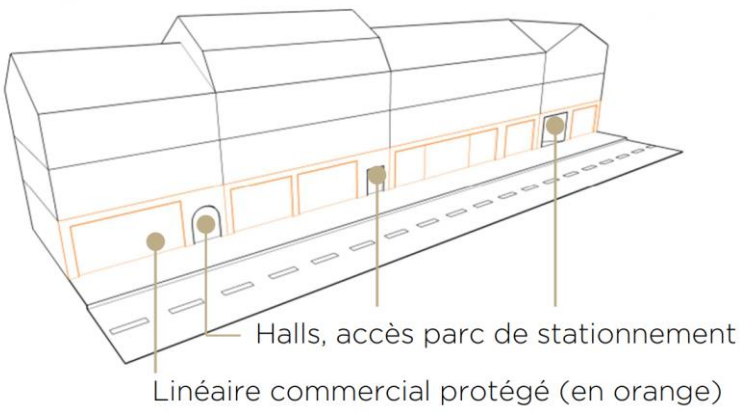
Article 1.2. UPlanoise - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

1.2.1. Le long des linéaires d'activités figurant au règlement graphique, **en façade sur rue des rez-de-chaussée** :

- Le **changement de destination vers la destination "Habitat"** des locaux relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activité de service avec l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" est interdit ;
- Pour les constructions nouvelles, seules les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hôtels", "Activités de services avec l'accueil d'une clientèle", " Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "Autres équipements recevant du public" et "Bureau" sont autorisées.

1.2.2. Les dispositions de l'alinéa 1.2.1 ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.



Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 - UPlanoise - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UPlanoise - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.2. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en respectant un recul minimal de 2,50 mètres ;

par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.3. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport :

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.4. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.5. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.6. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.7. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.8. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.9. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.3 à Chapitre 1 -2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.10. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.1.11. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéas Chapitre 2 -2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.12. Les dispositions de l'alinéas Chapitre 2 -2.1.13 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées et aux locaux techniques ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais s'appliquent **lot par lot**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

2.1.13. La hauteur des constructions doit être compatible avec celle des constructions voisines pour obtenir une harmonie architecturale du paysage urbain.

Article 2.2. UPlanoise - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

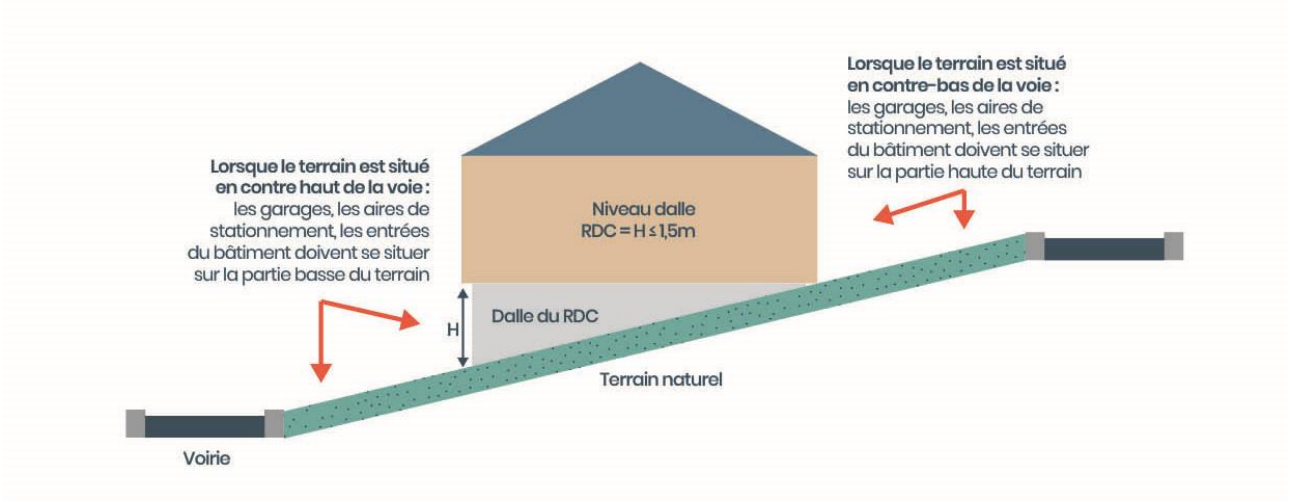
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.10. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.11. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

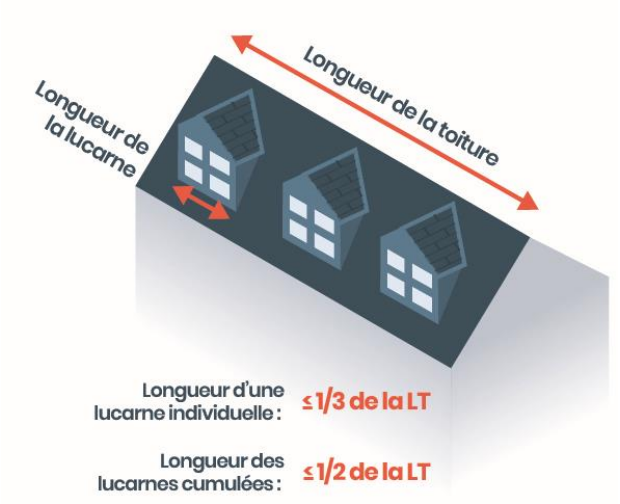
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.12. Le traitement des toitures et des parties supérieures des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier, eu égard à leur possible impact dans le paysage urbain.

2.2.13. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.14. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.15. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.16. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.17. Les dispositions des alinéas 2.2.12 à 2.2.16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.18. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.19. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.20. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.21. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.22. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, organiser l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.23. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.24. **Clôtures le long des voies et emprises publiques :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;

    Les murets non-conformes, existants à la date d'approbation du PLUi, peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie à condition que la hauteur de la clôture respecte la hauteur maximale fixée.
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.25. **<u>Clôtures sur limite séparative</u> :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.6 et 2.3.7

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.26. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.27. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.28. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UPlanoise - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Constructions neuves, hors annexe Démolition-reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces de pleine terre
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination Nouvelle annexe ou piscine	- Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.6. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.7. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. UPlanoise - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement Dans le reste de la zone : - Pour les constructions comportant deux logements ou plus, 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2,5 places par logement. - Pour les autres constructions : 2 places par logements dont une doit être couverte. Dans toute la zone : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	- A l'intérieur du périmètre TC : pas d'obligation - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de vente ou surface de plancher
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	- A l'intérieur du périmètre TC : pas d'obligation - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de vente ou surface de plancher
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins avec pour les établissements de santé, un minimum d'une place de stationnement pour 2 lits créés
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins En absence de justification : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher ouverte au public
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Industrie	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 100 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UPlanoise - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 12 - Dispositions applicables à la zone UVauban

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UVauban est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UVauban - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UVauban - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	I	
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Cinémas" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	  Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels.

Article 1.2. UVauban - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Voir OAP sectorielle

Section 2 - UVauban - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UVauban - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement ;
  - Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables ou aux limites des emprises publiques autres que des voies :
  - Soit à l'alignement ;
  - Soit en respectant un recul minimal d'un mètre.

2.1.2. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.3. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.3 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée un risque naturel ou technologique ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour des raisons de compositions urbaines justifiées dans le plan d'aménagement ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.4. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.3 et Chapitre 13 -2.1.2 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite ;
- soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres.

2.1.6. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de compositions urbaines justifiées dans le plan d'aménagement ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.7. Les dispositions de l'alinéa Chapitre 2 -2.1.13 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales - ne sont pas applicables à la zone UVauban.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau fini défini par le niveau de la voirie ou de l'espace public.
Les installations techniques, telles que les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts ou pylônes ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps et acrotères en tant que dispositifs de protection et de sécurité sur les toits-terrasse, …), ainsi que les éventuelles sur-hauteurs d'acrotère pour dissimuler des équipements techniques et/ou des panneaux solaires sont exclues du calcul de la hauteur.

2.1.9. **<u>Dispositions applicables aux constructions existantes</u> :**

Pour les immeubles issus de la réhabilitation de bâtiments existants, la hauteur ne sera pas modifiée. En cas d'extension, la hauteur sera limitée au maximum à l'existant (égout et faitage).

2.1.10. **Dispositions applicables aux constructions neuves** :

Elles se déclinent selon 3 typologies principales. Leur répartition sera précisée dans les autorisations d'urbanisme respectives.

- L'unité d'habitation : Le principe de base de ce type d'îlot repose sur une typologie principale de logements collectifs organisée autour d'un jardin planté sur dalle ou pleine terre.

  La morphologie de ces unités d'habitations sera basée sur une structuration de hauteurs variées n'excédant pas **25 mètres** hors tout, à l'acrotère ou au faitage.

  Sur une portion maximale de 20% de l'emprise au sol de ce type d'ilot (emprise hors dalle de stationnement éventuelle et hors construction non dédiée à l'habitation), la hauteur maximale du bâtiment pourra être portée à 30 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

  Si l'ensemble de la construction observe une hauteur supérieure à 14 mètres, alors les étages supérieurs devront présenter un épannelage crénelé d'au moins 2 niveaux différents.

- L'habitat intermédiaire : Le principe de base de ce type d'îlot reprend les caractéristiques de l'habitat intermédiaire tel que défini dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

  La hauteur maximale du bâtiment n'excédera pas **14 mètres** hors tout à l'acrotère ou au faitage.

- La construction sous forme de plots : Le principe de base de ce type d'îlot repose sur une typologie de tour ou de bloc.

  La hauteur maximale du bâtiment n'excédera pas **30 mètres** hors tout à l'acrotère ou au faitage

Article 2.2. UVauban - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2. Le projet doit respecter les prescriptions spéciales édictées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et dans la fiche de lot correspondant à l'ilot.

Adaptation au sol des constructions

2.2.3. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain fini défini par le niveau de la voirie ou de l'espace public, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.4. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.5. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.6. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain fini défini par le niveau de la voirie ou de l'espace public.

Espaces extérieurs

2.2.7. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.8. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.9. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.10. Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes, des matériaux mis en œuvre, … et d'un traitement homogène et harmonieux. Les façades sur les voies publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

2.2.11. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.12. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.13. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.14. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

2.2.15. Les dispositions de l'alinéa 2.2.12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

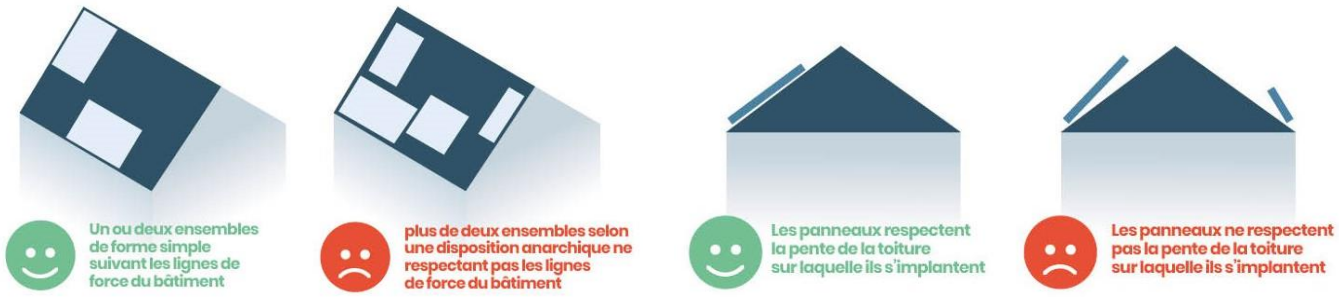
2.2.16. Le traitement des toitures et des parties supérieures des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier, eu égard à leur possible impact dans le paysage urbain.

2.2.17. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.18. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.19. Les dispositions des alinéas Chapitre 11 -2.2.12 à Chapitre 2 -2.2.18 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.20. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.21. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.22. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.23. Les édicules techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.24. Les clôtures éventuelles seront intégrées aux éléments bâtis ou aux aménagements paysagers. Les solutions peu qualitatives, dégradant la perception de l'espace sont interdites.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.25. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.26. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.27. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UVauban - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Constructions neuves, hors annexe Démolition-reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces de pleine terre
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination Nouvelle annexe ou piscine	• Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; • Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

2.3.4. Les espaces sur dalle devront être végétalisés au maximum et comprendront plus de 50 cm d'épaisseur de terre. Ce dispositif devra comporter des fosses réservant une épaisseur de terre suffisante à la plantation d'arbres de moyen développement.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.5. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.6. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.7. Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies afin de garantir le bon développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.8. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Article 2.4. UVauban - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	0,75 place par logement + 0,25 place couverte supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, dédié aux places visiteurs
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entière de 100 m² de surface de vente ou 150 m² de surface de plancher
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entière de 100 m² de surface de vente ou 150 m² de surface de plancher
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Bureau	1 place par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UVauban - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 13 - Dispositions applicables à la zone UViotte

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone UViotte est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - UViotte - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. UViotte - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.1.1
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa Chapitre 1 -1.1.3
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	SC	Voir alinéa 1.1.1

Destinations et sous-destinations		Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	A	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	A	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	I	
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.1. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" :

La construction complète l'offre existante et présente :

- Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².

Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.1.3. Les **activités de services "commerciales"** telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- La construction complète l'offre existante et présente :
  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
- Pour les constructions existantes qui ont atteint le seuil à la date d'approbation du PLUi, elles peuvent augmenter leur surface de vente ou leur surface de plancher de 10%.

1.1.4. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.5. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels.

Article 1.2. UViotte - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Voir OAP sectorielle

Section 2 - UViotte - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. UViotte - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.1. Les constructions doivent respecter **un recul maximal de 15 m.** par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.1.2. Les constructions s'implantent librement par rapport

- aux voies piétonnes ou cyclables ;
- aux limites des emprises publiques autres que des voies.

2.1.3. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa Chapitre 2 -2.1.3 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée un risque naturel ou technologique ;
- Pour l'implantation d'une construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour des raisons de compositions urbaines justifiées dans le plan d'aménagement ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa Chapitre 2 -2.1.3 ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions enterrées ;
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales - ne sont pas applicables à la zone UViotte.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau fini du terrain aménagé ou de la dalle supérieure du parking qui supporte la construction.
Les installations techniques, telles que les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts ou pylônes ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps et acrotères en tant que dispositifs de protection et de sécurité sur les toits-terrasse, …), ainsi que les éventuelles sur-hauteurs d'acrotère pour dissimuler des équipements techniques et/ou des panneaux solaires sont exclues du calcul de la hauteur.

2.1.6. La hauteur des constructions est limitée à **33 mètres,** à l'acrotère ou au faitage.

Article 2.2. UViotte - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

Non réglementé

Espaces extérieurs

2.2.2. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade cherche à assurer une protection contre les regards.

2.2.3. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.4. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa Chapitre 1 -2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse accessible, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.5. Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes, des matériaux mis en œuvre, … et d'un traitement homogène et harmonieux. Les façades sur les voies publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

2.2.6. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.7. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.8. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

2.2.9. Les dispositions de l'alinéa Chapitre 2 -2.2.11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.10. Le traitement des toitures et des parties supérieures des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier, eu égard à leur possible impact dans le paysage urbain.

2.2.11. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.12. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.13. Les dispositions des alinéas Chapitre 11 -2.2.12 à 0 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.14. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.15. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.16. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.17. Les édicules techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.18. Les clôtures éventuelles seront intégrées aux éléments bâtis ou aux aménagements paysagers. Les solutions peu qualitatives, dégradant la perception de l'espace sont interdites.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.19. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.20. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.21. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. UViotte - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Constructions neuves, hors annexe Démolition-reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces de pleine terre
Constructions existantes : travaux d'extension et/ou changement de destination Nouvelle annexe ou piscine	- Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espaces de pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne doit pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies afin de garantir le bon développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Article 2.4. UViotte - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	1 place par logement
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entière de 100 m² de surface de vente ou 150 m² de surface de plancher
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entière de 100 m² de surface de vente ou 150 m² de surface de plancher
Hôtels	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent le cas échéant des places correspondant aux besoins des salles de réunion, conférence, …
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Cinéma	Correspondant aux besoins
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Salles d'art et de spectacles	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Lieux de cultes	Correspondant aux besoins avec au minimum une place de stationnement pour 10 places assises
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Bureau	Correspondant aux besoins

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.

  La surface minimale de 10 m² n'est pas requise pour les nouveaux logements créés dans une construction existante.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 100 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - UViotte - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones 1AU et 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Chaque secteur de la zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui complète le présent règlement et définit les principes d'aménagement du secteur.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP thématiques qui leur sont applicables le cas échéant.

Sauf mention spécifique, les dispositions s'appliquent globalement à l'échelle de l'opération d'aménagement et seront déclinés dans le cadre du projet d'aménagement. A défaut d'être déclinés dans le cadre du projet d'aménagement, les dispositions s'appliquent lot par lot.

Section 1 - 1AU -Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.2. 1AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions d'aménagement et de constructions

1.2.1. Dans l'attente d'une opération d'aménagement, seuls sont admis :

- les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- les serres et tunnels à condition d'avoir une destination agricole et d'abriter des cultures en pleine terre ;
- les constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

1.2.2. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le projet est compatible avec les modalités d'urbanisation et les principes d'aménagement édictés par les OAP ;
- Les équipements nécessaires à la zone, notamment les réseaux nécessaires, sont réalisés ;
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	SC	Voir alinéa 1.2.3
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	SC	Voir alinéa 1.2.5
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
- Salles d'art et de spectacles	I	
- Equipements sportifs	A	
- Lieux de cultes	I	
- Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière
- Entrepôt	I	
- Bureau	A	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.2.3. Conditions d'implantation des constructions relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m².
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m².

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.2.4. Les activités sont admises à condition :

- d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- de ne pas induire de nuisances (bruit, trafic, poussières, horaires, odeurs, …) ou de risques supplémentaires.

1.2.5. Les activités de services "commerciales" telles que définies dans le lexique (voir section 5 des dispositions générales) sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Dans les centralités primaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 3 000 m².
Dans les centralités secondaires	A condition que la construction présente : - Une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² ; - Une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m².

Hors centralités	A condition que :
	- La construction présente :
	  - Une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² ;
	  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
	- L'activité permette de compléter l'offre existante.

1.2.6. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.2.7. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage ;
- des dépôts et stockages liés à des activités artisanales ou industrielles qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou une haie végétale dense.

1.2.8. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.2.9. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - Avoir un usage domestique pour de l'autoconsommation ;
  - Être implantées en toiture ou en façade d'un bâtiment ;
  - Respecter les conditions imposées, par le présent règlement, aux équipements techniques extérieurs ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.3. 1AU - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Voir OAP sectorielles

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. AU - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Dispositions applicables aux bâtiments principaux

2.1.3. Sauf si des principes d'implantation des constructions sont définis par les OAP, les bâtiments principaux doivent respecter

- un recul maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies piétonnes ou cyclables ;
- un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites des emprises publiques autres que des voies.

Dispositions applicables aux annexes

2.1.4. A l'exception des piscines, les annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.5. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables à toutes les constructions

2.1.6. En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci est matérialisé par un aménagement (bordurette, clôture, plantation, …).

2.1.7. Sauf recul spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, dans les cas non visés aux alinéas 2.1.3 à 2.1.7, les constructions doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.8. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.3 à 2.1.7 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ;
- Pour créer une rupture afin d'assurer une respiration dans l'alignement continu des façades et se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques.

2.1.9. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à 2.1.9 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

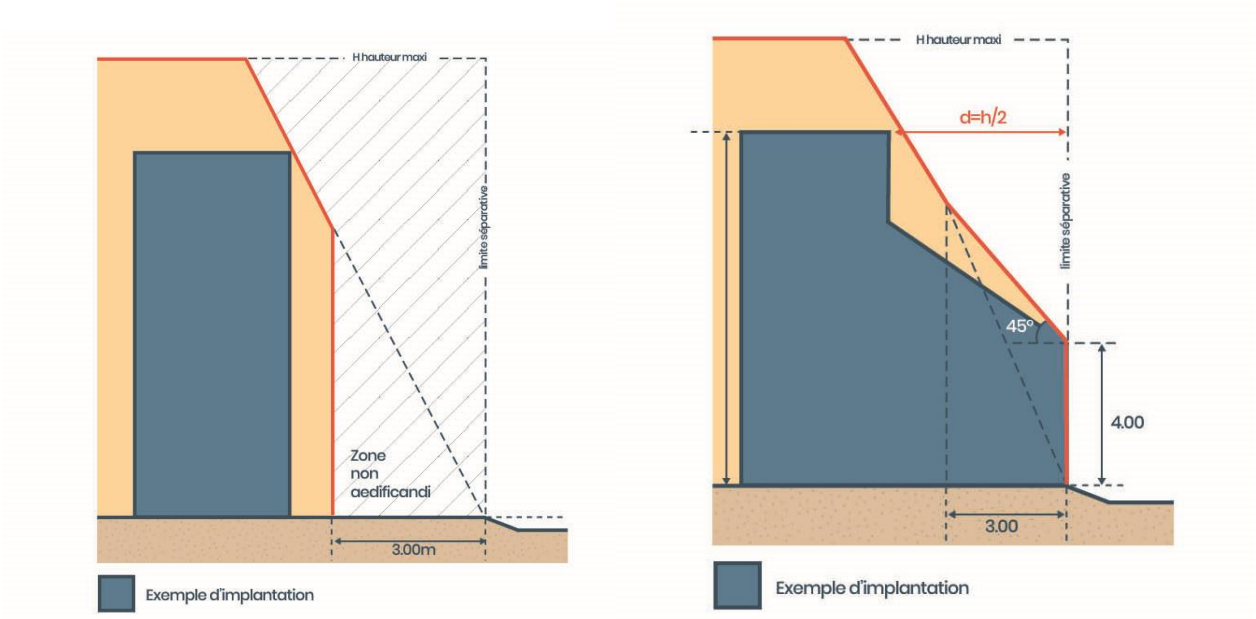
Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.10. Exception faite si des principes d'implantation des constructions sont définies par les OAP, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.



2.1.11. Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini à l'alinéa 2.1.10 dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction préexistante est implantée sur limite séparative sur la parcelle voisine - dans ce cas, la construction doit s'adosser sur au moins 70% de la longueur de la façade sur limite séparative et dans la limite de la hauteur, majorée de 1 mètre, de la construction existante sur la limite séparative ;
- En cas de constructions jumelées sur la limite séparative - dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur de la façade sur limite et présenter une hauteur similaire, plus ou moins un mètre, sur limite séparative ;
- En l'absence de construction sur le terrain voisin, à condition de créer une façade aveugle sur la limite séparative.

Deux constructions contigües ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.

2.1.12. Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.13. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas 2.1.10 à 2.1.13 peuvent être autorisées ou imposées, de manière justifiée :

- Pour permettre une opération d'ensemble cohérente qui justifie d'une prise en compte qualitative du cadre de vie ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique.

2.1.14. Les dispositions des alinéas 2.1.10 à 2.1.13 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Emprise au sol

2.1.15. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

2.1.16. Le coefficient d'emprise au sol est limité à **45%**.

2.1.17. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

Hauteur des constructions

2.1.18. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 5 des dispositions générales.

2.1.19. Exception faite si des principes de hauteur sont définis par les OAP, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2.

2.1.20. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article 2.2. 1AU - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol des constructions

2.2.2. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

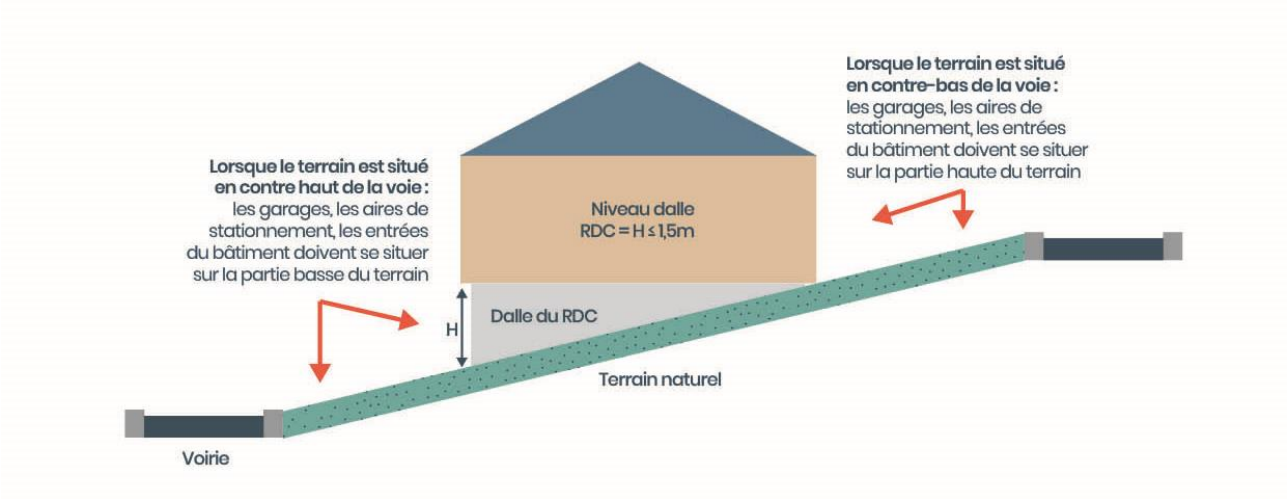
2.2.3. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2.2.4. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm le terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs, murettes ou enrochements :

- Les murs doivent être réalisés en béton, en parpaings recouverts d'un enduit, en pierres sèches ou en gabions de pierres calcaires.
- Les enrochements seront aménagés pour limiter leur impact dans le paysage.

2.2.5. Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne doit pas se situer à plus de 1,50 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.



Espaces extérieurs

2.2.6. Les constructions à destination d'habitation comportant 5 logements ou plus, doivent respecter les dispositions suivantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Chaque logement doit disposer d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 6 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 2,50 mètres. Si le logement compte plus d'un espace extérieur, la règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé.
- Leur composition en façade doit être réfléchie afin d'assurer une protection contre les regards.

2.2.7. Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

2.2.8. La mutualisation des espaces extérieurs privatifs exigés à l'alinéa 2.2.6 peut être admise sous la forme d'un ou plusieurs espaces extérieurs partagés (jardins, toit-terrasse, coursive, …) à condition que chaque espace respecte cumulativement la superficie requise pour chaque logement qu'il dessert et un minimum de 30 m², ainsi qu'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.9. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

2.2.10. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.11. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.12. Les panneaux solaires en façade doivent être utilisés comme un élément d'habillage architectural de la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

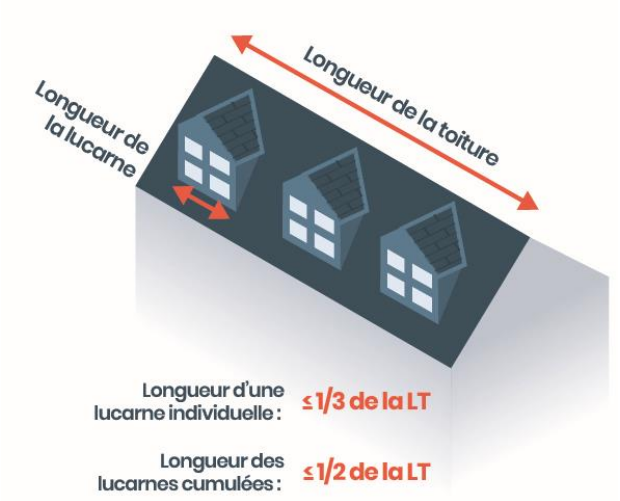
2.2.13. Sont interdits en toitures :

- Les tuiles canal ;
- Les tuiles blanches ;
- Les tuiles vernissées ;
- Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.

2.2.14. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.15. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.

Individuellement, chaque lucarne ne doit pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



2.2.16. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (sur-hauteur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.17. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être regroupés et organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout ;
- Sur les toits-terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les panneaux solaires depuis les points de vue en contre-bas.



2.2.18. Les dispositions des alinéas 2.2.13 à 0 ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.19. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une annexe particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.20. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Ils ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

2.2.21. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture.

2.2.22. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.23. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.24. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.2.25. **Clôture le long des emprises publiques** :

- **La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.
- Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie peut être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.
- Les piliers de clôtures, portillons ou portails doivent avoir la même hauteur que la clôture ou pourront dépasser la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, dans la limite de 30 cm de hauteur supplémentaire.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter cumulativement plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.
- Des compositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une harmonie d'ensemble le long d'une rue.
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

2.2.26. **Clôture sur limite séparative :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si le mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture peut néanmoins être portée à 1 mètre.

- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

Voir également alinéas 2.3.8 et 2.3.9.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.27. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

2.2.28. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.29. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

2.2.30. Le **confort d'été** doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs.

2.2.31. Energies renouvelables

Les constructions doivent intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises, …) sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction.
Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions.

Article 2.3. 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les projets devront satisfaire les espaces de pleine terre suivants :

Nature du projet	Obligations en matière de pleine terre
Nouvelles constructions ou installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	Les espaces de pleine terre doivent représenter **25% des espaces libres** sans pouvoir être inférieurs à **15% de la superficie de l'unité foncière.**
Nouvelles constructions ou installations relevant des autres destinations, Y compris démolition-reconstruction	Les espaces de pleine terre doivent représenter **55% des espaces libres du terrain**.

Les espaces de pleine terre requis peuvent être totalement ou partiellement mutualisés à l'échelle de l'opération à condition qu'ils participent à un espace avec une emprise et un aménagement qui contribuent à améliorer significativement les aménités, l'adaptation au changement climatique et/ou la biodiversité au sein de l'opération. A défaut, les espaces de pleine terre devront être prévus **lot par lot**.

2.3.3. Les espaces de pleine terre doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …) Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.4. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.5. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.6. Pour les opérations d'aménagement à destination d'habitation comportant 5 lots ou plus, un espace commun doit être aménagé et répondre aux conditions suivantes :

- Il doit être d'un seul tenant et présenter une superficie minimum de 50 m² par lot à usage d'habitation ;
- Il doit être traité en espace vert planté, jardin partagé et/ou aire de jeux, excluant tout véhicule motorisé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

2.3.7. Tout projet de construction doit intégrer une cuve de stockage des eaux pluviales collectées à l'aval des toitures inaccessibles afin de permettre leur valorisation pour des usages conformes à la règlementation en vigueur.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.8. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.9. A l'intérieur de la trame verte infra-urbaine au contact d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. 1AU - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6 des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Logement	**A Besançon** : - A l'intérieur du périmètre TC : 0,75 place par logement - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
	Dans les autres communes : - 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	Dans toutes les communes : Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, 0,25 place supplémentaire par logement, arrondi à l'entier supérieur, doit être aménagée à l'échelle de l'opération. Ces places doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée qui dessert l'opération.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins avec un minimum d'une place par unité d'hébergement
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Destination	Norme de stationnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Correspondant aux besoins
Equipements sportifs	Correspondant aux besoins
Autres équipements recevant du public	Correspondant aux besoins
Industrie	Correspondant aux besoins
Entrepôt	Correspondant aux besoins
Bureau	- A l'intérieur du périmètre TC de Besançon : 0,75 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher - Dans le reste de la zone : 1 place par tranche entière de 45 m² de surface de plancher

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus : une superficie minimale totale de 10 m² ;

  Lorsque la surface exigée est supérieure à 10 m², il est possible d'optimiser la superficie en mettant en place des dispositifs à double-niveau.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale totale de 10 m².

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUE

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone 1AUE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Chaque secteur de la zone 1AUE fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui complète le présent règlement et définit les principes d'aménagement du secteur.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP thématiques qui leur sont applicables le cas échéant.

Conditions d'aménagement et de constructions

Dans l'attente d'une opération d'aménagement, seuls sont admis :

- les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- les serres et tunnels à condition d'avoir une destination agricole et d'abriter des cultures en pleine terre ;
- les constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le projet est compatible avec les modalités d'urbanisation et les principes d'aménagement édictés par les OAP ;
- Les équipements nécessaires à la zone, notamment les réseaux nécessaires, sont réalisés ;
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Les constructions, installations et aménagements admis respectent les dispositions du règlement de la zone UE.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AUL

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone 1AUL est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Chaque secteur de la zone 1AUL fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui complète le présent règlement et définit les principes d'aménagement du secteur.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP thématiques qui leur sont applicables le cas échéant.

Conditions d'aménagement et de constructions

Dans l'attente d'une opération d'aménagement, seuls sont admis :

- les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- les serres et tunnels à condition d'avoir une destination agricole et d'abriter des cultures en pleine terre ;
- les constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le projet est compatible avec les modalités d'urbanisation et les principes d'aménagement édictés par les OAP ;
- Les équipements nécessaires à la zone, notamment les réseaux nécessaires, sont réalisés ;
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Les constructions, installations et aménagements admis respectent les dispositions du règlement de la zone UL.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AUY

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement de la zone 1AUY est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Chaque secteur de la zone 1AUY fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui complète le présent règlement et définit les principes d'aménagement du secteur.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP thématiques qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - 1AUY - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. 1AUY - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions d'aménagement et de constructions

1.1.1. Dans l'attente d'une opération d'aménagement, seuls sont admis :

- les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- les serres et tunnels à condition d'avoir une destination agricole et d'abriter des cultures en pleine terre ;
- les constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

1.1.2. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le projet est compatible avec les modalités d'urbanisation et les principes d'aménagement édictés par les OAP ;
- Les équipements nécessaires à la zone, notamment les réseaux nécessaires, sont réalisés ;
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

Destinations et sous-destinations		Conditions
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	I	
- Exploitation forestière	I	
Habitation		
- Logement	I	
- Hébergement	I	
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	I	
- Restauration	I	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	I	
- Hôtels	I	
- Autres hébergements touristiques	I	
- Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	**A l'exclusion des centrales solaires au sol qui sont interdites**
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
- Salles d'art et de spectacles	I	
- Equipements sportifs	I	
- Lieux de cultes	I	
- Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	A	
- Entrepôt	A	
- Bureau	I	
- Centre de congrès et d'exposition	I	
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	

A	Autorisé
SC	Autorisé sous conditions
I	Interdit

1.1.3. Dans toute la zone :

- Les locaux accessoires, affectés à un usage de logement, doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Ils doivent être nécessaires à la surveillance de locaux admis dans la zone ;
  - Ils doivent être, sauf impératif de sécurité justifié, intégrés au volume bâti de l'activité ;
  - La surface de plancher représente au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans dépasser 80 m².
- Les locaux accessoires, affectés à un usage commercial, doivent être, sauf impératif de sécurité justifié, intégrés au volume bâti de l'activité.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.4. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

1.1.5. Les dépôts non autorisés de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, de véhicules hors d'usage sont interdits.

1.1.6. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.7. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage, les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les piscines ;
- Les serres et les tunnels.

Article 1.2. 1AUY - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - 1AUY - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. 1AUY - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Sauf recul minimal ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, hors agglomération ;
- 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire ;
- 1 mètre par rapport aux voies piétonnes ou cyclables et autres emprises publiques.

2.1.3. Par dérogation à l'alinéa Chapitre 8 -2.1.3, des locaux techniques peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal d'un mètre. Dans ce cas, un traitement architectural des façades et des abords doit permettre d'assurer une intégration paysagère au contexte urbain.

2.1.4. Des implantations différentes de celles prévues aux alinéas Chapitre 8 -2.1.3 et Chapitre 8 -2.1.4 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies ;
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation publique ;
- Pour prendre en compte, de manière justifiée :
  - un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque, paysager, écologique, … de la construction ou de l'ensemble identifié ;
  - un espace boisé classé ;
  - une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
  - un risque naturel ou technologique ;
  - la configuration particulière du terrain (forte pente, accidenté, géométrie particulière, …) ;
- Pour une implantation ou extension de la construction en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou non dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- Pour favoriser l'intégration architecturale et optimiser l'utilisation des locaux techniques et des annexes.

2.1.5. Les dispositions de l'alinéa Chapitre 8 -2.1.3. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales)
- aux constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" liés aux infrastructures routières et aux réseaux ou exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux ombrières photovoltaïques qui respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- aux réserves d'eau incendie sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Si la limite séparative constitue la limite avec une autre zone ou secteur du PLUi, exception faite des zones UY ou 2AUY, la distance horizontale (D) de tout point de toute construction au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres (D = H/2 minimum 5 m).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Emprise au sol

2.1.7. Lorsque l'unité foncière ne supporte aucune construction, le coefficient d'emprise au sol doit être au moins égal à **25%**.

Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2.2. 1AUY - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2. Les stockages doivent être intégrés dans un bâtiment ou une construction, ou, masqués par une structure végétale existante ou à créer.

Adaptation au sol des constructions et des aménagements

2.2.3. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.4. La hauteur des mouvements de terrain liés aux constructions ou aux aménagements de terrains (stationnements, accès, etc.) est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel (hauteur du point haut au point bas du talus).

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.
Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

2.2.5. Les talus doivent être végétalisés et traités en terrasses de 1 m de hauteur maximum et 1 m de large minimum, soutenues par des murets/gabions/enrochements végétalisés. Les talus monopente sont interdits.

2.2.6. Les aires de stationnements doivent s'adapter au terrain naturel en prévoyant la réalisation plusieurs plateformes, terrasses ou plateaux si nécessaire.

2.2.7. Le long des limites avec une autre zone ou secteur du PLUi, exception faite des secteurs UY ou 2AUY, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.8. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.
La tôle ondulée comme matériau principal est interdite en façade – son utilisation est admise pour marquer une différence de traitement (bandeau de toiture, alignement d'ouvertures, etc.)

2.2.9. Les façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural notamment au niveau des retraits, des percements, de l'organisation des entrées, etc.

2.2.10. Les façades monochromes sont proscrites – un travail sur l'aspect, marquant les volumes, ouvertures, bandeau, soubassement doit être réalisé.

En cas de ravalement, l'ensemble des façades (du bâtiment ou de la cellule) doit être traité.
La teinte principale du bâtiment doit être claire (le blanc pur (RAL 9010) est interdit) – les teintes foncées (gris anthracite/souris, noire, bleu nuit etc.) ne sont admises que pour marquer des éléments architecturaux, les soubassements, les bandeaux et/ou les ouvertures en façades – ou apporter un rythme à des façades borgnes.
Hormis le travail sur la teinte – l'utilisation de matériaux différents doit permettre de donner un rythme et un caractère aux façades.

2.2.11. Sur au moins une partie de la façade principale, chaque bâtiment doit intégrer un système de plantation sur câble adossé à la façade, sauf impossibilité technique ou lié à la nature du sol dûment justifiée.

2.2.12. Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, …) 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.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.13. La tôle ondulée ou imitation tuiles est interdite.

2.2.14. Les dispositifs de protection et de sécurité périphériques sur les toits-terrasses doivent prendre la forme :

- soit de garde-corps intégrés (par exemple sur-hauteur ou surlargeur de l'acrotère) avec une attention sur la cohérence architecturale (matériaux, proportions, …) ;
- soit de garde-corps fixés, disposés en retrait – dans ce cas, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour dissimuler les garde-corps depuis les points de vue en contre-bas.

2.2.15. Les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés.

Sur les toits terrasses, la hauteur de l'acrotère doit être ajustée pour les dissimuler depuis les points de vue en contrebas.

Implantation des locaux et équipements techniques

2.2.16. Les locaux techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou aux annexes, ou constitués une construction particulière qui tiendra compte de l'environnement bâti.

2.2.17. Les équipements techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, ...) doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

2.2.18. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être intégrés soit :

- au volume des bâtiments principaux ;
- à une annexe ou une petite construction ;
- de manière soignée dans une clôture et de préférence dans les murs marquant l'accès.

2.2.19. Les édicules techniques en toiture doivent être limités en nombre. Leur émergence de la toiture doit être limitée autant que possible. Ils doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel et traités architecturalement.

2.2.20. Les pylônes, s'ils sont nécessaires, doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.2.21. Les réservoirs d'eau incendie doivent être intégrés à un bâtiment ou enterrés. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de façon à en limiter l'impact visuel.

2.2.22. Sauf obligation réglementaire justifiée, les bassins de rétention bâchés ou bétonnés sont interdits.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.23. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.24. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique - section 7 des dispositions générales.

2.2.25. Les clôtures en limite de domaine public marquent l'alignement.

2.2.26. **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 1,80 mètre**.

2.2.27. Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences choisies dans la liste annexée au présent règlement.

Elle pourra s'accompagner :

- d'un muret qui n'excèdera pas un tiers de la hauteur de la clôture et qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Les couleurs gris anthracite (RAL 7016) et vert bouteille (RAL 6005) sont interdites pour les grillages, grilles, portillons et portails.

Des compositions différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions ou en raison de règles de sécurité particulières.

2.2.28. Des sections partielles peuvent être traitées de façon opaque (mur ou panneaux) afin de cacher à la vue des espaces peu qualitatifs, sensibles ou de convivialité.

2.2.29. Les murs pleins sont autorisés de part et d'autre des portails et portillons, sur une longueur maximale de 2,50 mètres afin de marquer les entrées.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3 des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.30. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

2.2.31. Pour les nouveaux bâtiments principaux, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire (façades exposées Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest), comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, …) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Article 2.3. 1AUY - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Espaces de pleine terre

2.3.2. Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 25% des espaces libres du terrain sans pouvoir être inférieurs à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Ils doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, …). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.3. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.4. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régularisation climatique des espaces extérieurs (ombrage des stationnements et des espaces de convivialité) et de l'enveloppe du bâtiment (essences caduques, filtrage et diffusion du rayonnement solaire …).

2.3.5. Les espaces libres doivent intégrer du mobilier et/ou des espaces de convivialité pour les salariés et les chauffeurs/livreurs (aire de pique-nique).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.6. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.7. Les clôtures sur limites séparatives doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. 1AUY - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6 des dispositions générales.

2.4.2. **Normes quantitatives pour le stationnement automobile :**

Le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins.

Les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

Section 3 - 1AUY - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Chapitre 5 - Dispositions applicables aux zones 1AUO et 1AUYO

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones 1AUO et 1AUYO est constitué par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement, correspondantes, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement à l'exception des dispositions de l'article 5.6.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Chapitre 6 - Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUY et 2AUL

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones 2AU, 2AUY et 2AUL est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, 2AUY et 2AUL doit faire l'objet d'une évolution du PLUi.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP thématiques qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. 2AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions d'aménagement et de constructions

1.1.1. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones, seuls sont admis :

- les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- les serres et tunnels à condition d'abriter des cultures en pleine terre ;
- les constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.

1.1.3. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception :

- des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- des stockages de bois de chauffage.

1.1.4. Les carrières sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.5. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
- Les aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes ;
- Les plateformes et fosses agricoles ;
- Les serres et les tunnels qui n'abritent pas des cultures en pleine terre.

Article 1.2. 2AU - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. 2AU - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Sauf retrait spécifique matérialisé sur le plan de règlement, les constructions, installations, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

2.1.2. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées à l'article 6.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Non réglementé

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2.2. AU -Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.2. Les matériaux apparents en façade et toiture ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux et ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.3. Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

2.2.4. Les modalités de calcul de la hauteur de la clôture sont précisées dans le lexique – section 5 des dispositions générales.

2.2.5. **<u>Clôtures liées à des constructions à destination d'habitation</u> :**

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un dispositif précédent.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Voir également alinéas 2.3.3 et 2.3.4.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.6. Les matériaux (hors équipements), absorbant peu le rayonnement solaire, doivent être privilégiés, notamment, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, en privilégiant les tons clairs, caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) moyen à élevé, à condition qu'ils ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Article 2.3. 2AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.3. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

2.3.4. Les clôtures doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. 2AU - Stationnement

Non réglementé

Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Dispositions applicables aux zones agricoles

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones agricoles est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. A - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

1.1.1. Sauf exceptions précisées dans les alinéas suivants, **sont interdits** :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes.

1.1.2. Les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes sont admis sans limitation de surface de plancher dans le volume existant sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet doit être compatible avec la capacité des voies et des réseaux ;
- Le projet doit respecter les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales de la construction ;
- Les travaux ne doivent pas conduire à un total de plus de 5 logements par unité foncière (existant compris).

1.1.3. Dans toute la zone, **sont admis** :

- Le changement de destination des constructions identifiées sur les plans de zonage du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 I2° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des volumes bâtis existants sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Le projet doit être compatible avec la capacité des réseaux ;
  - Le changement de destination n'est admis que vers l'une des sous-destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel ou autre hébergement touristique ;
- Les constructions relevant de la sous-destination "Exploitation agricole" suivantes :
  - Les abris de pâtures ;
  - Les ruchers ;
- Les constructions et installations conformes à la destination d'un emplacement réservé.

1.1.4. Dans toute la zone, hors secteur Aa, **sont admis** :

- Les constructions relevant de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et les installations nécessaires à un équipement collectif sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement ;
- Les constructions relevant de la sous-destination "Exploitation agricole" et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

  Dans le secteur Ab, un seul bâtiment par unité foncière est admis dans les limites fixées par le présent règlement.
- **L'extension des bâtiments à destination d'habitation** existant à la date d'approbation du PLUi et respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Le bâtiment d'habitation comprend déjà au minimum un logement ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant doit être assuré entre le volume existant et l'extension réalisée, en vue d'un traitement harmonieux ;
  - Elle ne doit pas porter le nombre total de logements sur l'unité foncière à plus de 5 ;
  - Elle doit respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur ;
- **Les annexes** à un bâtiment à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi en respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Les annexes, à l'exception des serres et tunnels, doivent se situer en totalité à moins de 50 mètres du bâtiment principal à destination d'habitation ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- La reconstruction des bâtiments existants démolis à la suite d'un sinistre, sans changement de destination dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur du bâtiment détruit ;
- Les serres et tunnels sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - Soit avoir une destination agricole et dans le secteur Ab, abriter des cultures en pleine terre ;
  - Soit être liés à un bâtiment d'habitation existant et abriter des cultures en pleine terre.

1.1.5. Dans toute la zone, hors secteurs Aa, Ab et STECAL (AS), **sont admis** :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les locaux accessoires aux constructions et installations relevant de la sous-destination "Exploitation agricole" à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Ils doivent être affectés à un usage ou une activité de type :
    - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation dans la limite d'un seul logement par exploitation ;
    - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
    - transformation, conditionnement ou vente directe des produits de l'exploitation ;
  - Ils doivent disposer du même accès que l'activité agricole à laquelle ils sont liés ;
  - Ils doivent être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle ils sont liés ;
  - Ils doivent être implantés en totalité à une distance maximale de
    - 30 mètres par rapport à la façade du bâtiment agricole auquel ils sont liés ;
    - 50 mètres si le bâtiment est affecté à de l'élevage.

    La distance maximale peut être portée à 100 mètres s'il existe des contraintes environnementales qui le justifient.
  - Pour l'accueil des tâches administratives, ils doivent être intégrés à un bâtiment existant ou dans une extension limitée à 50 m² d'emprise au sol.

1.1.6. Dans le secteur AS1 (Mamirolle), **sont également admis** :

- Les constructions relevant de la destination "Autres hébergements touristiques" et les aménagements qui y sont liés ;
- L'aménagement d'une aire naturelle de camping et la construction d'un bâtiment d'accueil qui y est lié ;

1.1.7. Dans les secteurs AS2 (Ecole-Valentin) et AS5 (Marchaux-Chaudefontaine), **sont également admis** :

- L'aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage et les constructions qui y sont liées.

1.1.8. Dans le secteur AS3 (Chemaudin-et-Vaux), **sont également admis** :

- La construction d'un bâtiment principal dont la sous-destination est le logement et ses éventuelles annexes après démolition de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

1.1.9. Dans le secteur AS4 (Chevroz), **sont également admis** :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires "au village des vikings".

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.10. Dans le secteur Aa, les activités polluantes sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.11. Tous les usages et affectations du sol **sont interdits à l'exception** :

- De l'édification de clôtures ;
- Des opérations ou aménagements conformes à la destination d'un emplacement réservé ;
- Des affouillements et exhaussements du sol et les aménagements liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des aménagements hydrauliques ou environnementaux ;
  - des travaux de requalification ou de renaturation des cours d'eau ;
  - la protection des risques et nuisances.

1.1.12. Hors secteur Aa, **est également admis** :

- L'aménagement d'aires de stationnement sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes :
  - Être ouverte au public et présenter un intérêt collectif ;
  - Être nécessaire à une occupation du sol admise dans la zone.et implantée sur la même unité foncière.

Article 1.2. A - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La **possibilité de reconstruire à l'identique** un bâtiment non conforme, prévue à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas en cas de démolition volontaire.

Article 2.1. A - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

2.1.2. Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 30 mètres (retrait figurant sur les plans de zonage du règlement graphique) par rapport aux lisières forestières des massifs de plus de 4 ha.

2.1.3. Les dispositions des alinéas 2.1.1 et 2.1.2 ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

Les dispositions de l'alinéa 2.1.2 ne s'appliquent pas aux abris de pâture et aux annexes à une construction à destination d'habitation (y compris piscine).

2.1.4. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.5. Sauf dérogation prévue à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A36 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées Routes à Grande Circulation (recul figurant sur les plans de zonage du règlement graphique).

2.1.6. Sauf disposition spécifique ou ligne d'implantation matérialisée sur les plans de zonage du règlement graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire ;
- 1 mètre par rapport aux autres voies et emprises publiques.

2.1.7. Dans le secteur AS3, le bâtiment principal doit respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.8. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 2.1.6 peuvent être imposées pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies.

2.1.9. Les dispositions de l'alinéa 2.1.6 ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment non conforme, régulièrement édifié, et **démoli à la suite d'un sinistre** ; dans ce cas un recul moins important à celui imposé à l'alinéa 2.1.6 peut être autorisé jusqu'à concurrence de celui du bâtiment démoli ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales).

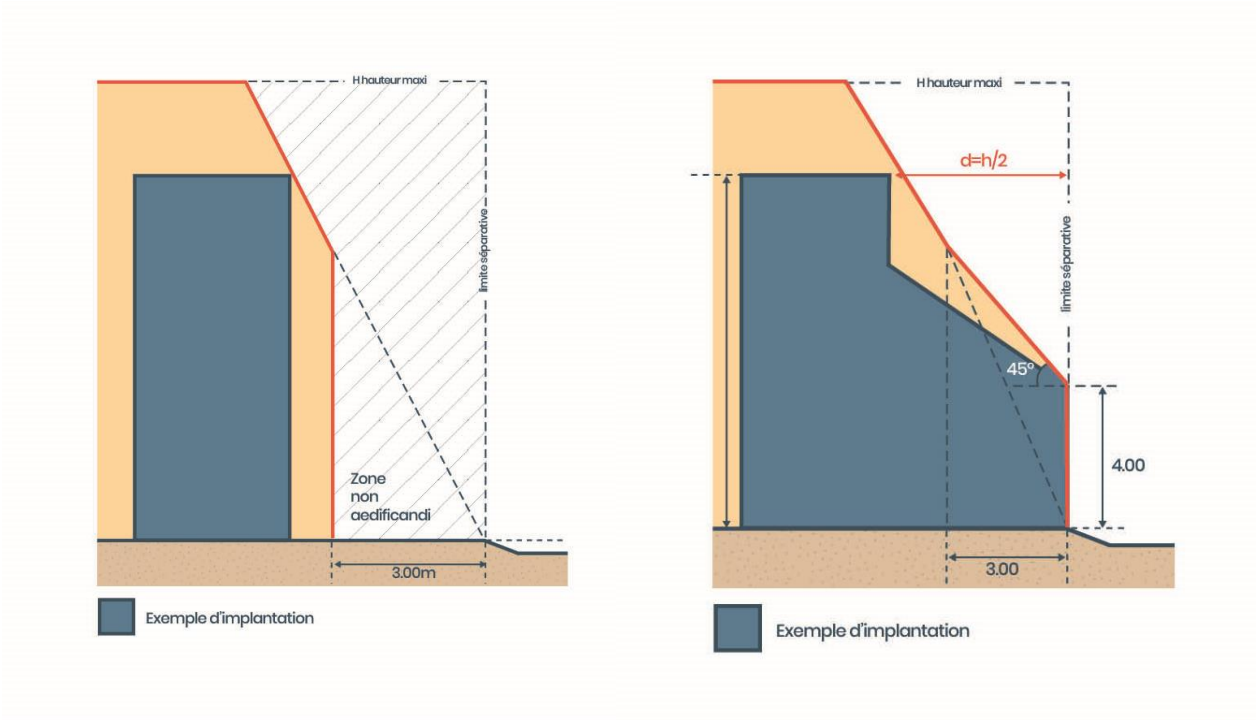
Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.10. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres ;

à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- la distance horizontale (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2) ;
- entre la limite séparative et un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction.



2.1.11. Lorsqu'un bâtiment principal à destination d'habitation est implanté sur l'unité foncière voisine à moins de 5 mètres de la limite séparative, les constructions relevant de la sous-destination agricole doivent respecter un retrait minimal de sorte que la distance horizontale (D) de tout point de toute construction au point le plus proche de la limite séparative de l'unité foncière qui supporte la construction à destination d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres (D = H/2 minimum 5 m).

2.1.12. Les dispositions des alinéas Chapitre 2 -2.1.13 et 2.1.11 ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des bâtiments existants, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales).

Emprise au sol

2.1.13. Dans le secteur Ab, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m².

2.1.14. L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

2.1.15. Pour les constructions à destination d'habitation :

- L'emprise au sol nouvellement créée (en extension ou en annexe, hors piscine) est limitée à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 50 m² ;
- L'emprise au sol cumulée est limitée à 200 m² par unité foncière.

2.1.16. Dans le secteur AS1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 290 m².

2.1.17. Dans les secteurs AS2 et AS5, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60 m².

2.1.18. Dans le secteur AS3, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 130 m².

2.1.19. Dans le secteur AS4, le coefficient d'emprise au sol est limité à 30%.

Hauteur des constructions

2.1.20. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.21. Hors dispositions spécifiques définies ci-après, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 4,50 mètres.

2.1.22. La hauteur totale des constructions à destination d'exploitation agricole ou des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées est limitée à

- 6 mètres dans le secteur Ab ;
- 12 mètres dans le reste de la zone.

Cette hauteur peut être majorée en cas d'impératifs techniques justifiés.

2.1.23. Pour les locaux accessoires à usage de logement et les constructions à destination d'habitation :

- La hauteur est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2. Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.1.24. Dans les secteurs AS1 et AS4 et, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres.

2.1.25. Dans les secteurs AS2 et AS5, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

2.1.26. Dans le secteur AS3 :

- La hauteur du bâtiment principal est limitée à 8 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+1. Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.1.27. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 2.2. A - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, installations, ouvrages et aménagements doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement, pour optimiser son insertion dans le site.

Adaptation au sol des constructions

2.2.3. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.4. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.5. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et ne s'opposent pas à une bonne insertion paysagère des constructions.

2.2.6. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.7. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.8. Dans le secteur AS1, les constructions doivent mettre en œuvre des matériaux qui permettent d'assurer une insertion paysagère optimale dans le contexte agricole du projet.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.9. En toitures des locaux accessoires à usage de logement ou des constructions à destination d'habitation :

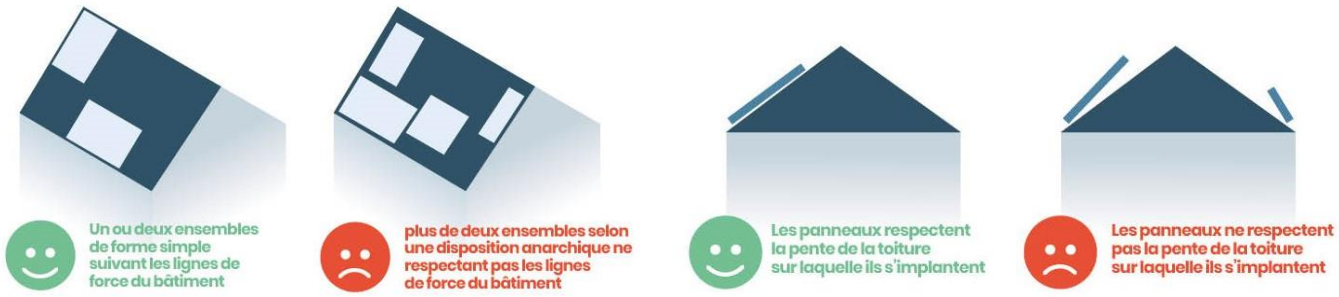
- Sont interdits :
  - Les tuiles canal ;
  - Les tuiles vernissées ;
  - Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.
- Les matériaux de couverture des toitures en pente devront faire appel :
  - soit à la terre cuite rouge à rouge-brun ou à un matériau d'aspect identique ;
  - soit au zinc pré-patiné ou matériau d'aspect identique.

  Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, auvents ou pergolas.

2.2.10. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.11. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout.



2.2.12. Dans le secteur AS1, les constructions doivent mettre en œuvre des matériaux de toiture adaptés à la pente de la toiture et qui permettent d'assurer une insertion paysagère optimale dans le contexte agricole du projet.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.13. Les clôtures doivent être édifiées en retrait de 0,50 mètre par rapport à l'alignement des routes départementales.

2.2.14. **Clôtures liées à des locaux accessoires à usage de logement ou des constructions à destination d'habitation :**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées à moins de 150 mètres du local accessoire à usage de logement ou du bâtiment principal à destination d'habitation.

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.
- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Voir également alinéa Chapitre 1 -2.3.8

2.2.15. **Autres clôtures** : voir alinéas 2.3.4 à Chapitre 1 -2.3.8.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.16. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

Article 2.3. A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.3. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.4. Les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre ;
- Elles sont posées à plus de 30 cm du sol ;
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

2.3.5. Les dispositions de l'alinéa 2.3.4 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équins ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures des unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine ;
- aux clôtures liées à un local accessoire à usage de logement ou à un bâtiment principal à destination d'habitation à condition de se situer à moins de 150 mètres dudit local ou bâtiment ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

2.3.6. Les clôtures sur limites séparatives des unités foncières supportant un bâtiment principal à destination d'habitation doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. A - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	2 places par logement.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

INFORMATION IMPORTANTE

Le règlement des zones naturelles et forestières est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales.
Dans les **secteurs soumis à des risques identifiés** notamment dans les dispositions générales et sur les plans des risques du règlement graphique, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont en particulier limités par les dispositions générales en matière de gestion des risques (voir section 4 des dispositions générales).
Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.
Enfin les projets doivent également être compatibles avec les OAP (thématiques ou sectorielles) qui leur sont applicables le cas échéant.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1. N - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions et installations autorisées, soumises à des conditions particulières ou interdites

1.1.1. Sauf exceptions précisées dans les alinéas suivants, **sont interdits** :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes.

1.1.2. Les travaux de réhabilitation et de restauration des constructions existantes sont admis sans limitation de surface de plancher dans le volume existant sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Le projet doit être compatible avec la capacité des voies et des réseaux ;
- Le projet doit respecter les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales de la construction ;
- Les travaux ne doivent pas conduire à un total de plus de 5 logements par unité foncière (existant compris).

1.1.3. Dans toute la zone, **sont admis** :

- Le changement de destination des constructions identifiées sur les plans de zonage du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 I2° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des volumes bâtis existants sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Le projet doit être compatible avec la capacité des voies et des réseaux ;
  - Le changement de destination n'est admis que vers l'une des sous-destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel ou autre hébergement touristique ;
- Les constructions relevant de la sous-destination "Exploitation agricole" suivantes :
  - Les abris de pâtures non clos ;
  - Les ruchers ;
- Les installations destinées à la valorisation d'un espace naturel ou du paysage ;
- Les constructions et installations conformes à la destination d'un emplacement réservé.

1.1.4. Dans toute la zone, hors secteur Nn, **sont admis** :

- Les constructions relevant de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et les installations nécessaires à un équipement collectif sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement ;
- Les constructions relevant de la sous-destination "Exploitation forestière" et les installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- **L'extension des bâtiments à destination d'habitation** existant à la date d'approbation du PLUi et respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Le bâtiment d'habitation comprend déjà au minimum un logement ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant doit être assuré entre le volume existant et l'extension réalisée, en vue d'un traitement harmonieux ;
  - Elle ne doit pas porter le nombre total de logements sur l'unité à foncière à plus de 5 ;
  - Elle doit respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur ;
- **Les annexes** à un bâtiment à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi en respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Les annexes, à l'exception des serres et tunnels, doivent se situer en totalité à moins de 50 mètres du bâtiment principal à destination d'habitation ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- La reconstruction des bâtiments existants démolis à la suite d'un sinistre, sans changement de destination dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur du bâtiment détruit ;

1.1.5. Dans le secteur NC, **sont également admis** :

- Les constructions et installations liées :
  - à l'exploitation des carrières
  - au travail, traitement ou stockage des matériaux extraits des carrières ;
  - au traitement, transit ou stockage de matériaux ou déchets inertes.

1.1.6. Dans le secteur NJ, **sont également admis** :

- Les constructions à usage d'abris de jardins aux conditions cumulatives suivantes :
  - Elles ne doivent pas être destinées au stationnement automobile ;
  - La surface de plancher n'excède pas 10 m² par terrain ou lopin. Il est possible de mutualiser la surface correspondante entre plusieurs terrains ou lopins voisins ;
  - Elles doivent respecter les limites fixées par le présent règlement en termes d'emprise au sol et de hauteur.

1.1.7. Dans le secteur NE, **sont également admis** :

- Les constructions et installations relevant de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics".

1.1.8. Dans le secteur Ngv, **sont également admis** :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.9. Dans le secteur Ngp, **sont également admis** :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'aire de grand passage des gens du voyage.

1.1.10. Dans le secteur Nenr, **sont également admis** :

- Les constructions et installations relevant de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" destinées à la production d'énergie d'origine renouvelable à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.1.11. Dans le secteur NS1 (Saint-Vit), **sont également admis** :

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un camping et les constructions qui y sont liées ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs ;
- Les équipements sportifs et de loisirs liés à la base de loisirs.

1.1.12. Dans le secteur NS2 (Avanne-Aveney), **sont également admis** :

- Les constructions et installations liées à un équipement de loisir ;

1.1.13. Dans le secteur NS3 (Byans-sur-Doubs), **sont également admis** :

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs et les constructions qui y sont liées ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs.

1.1.14. Dans le secteur NS4 (Boussières), **sont également admis** :

- L'aménagement et l'extension du bâtiment existant pour la création d'un hébergement touristique ;

1.1.15. Dans le secteur NS5 (Besançon), **sont également admis** :

- L’extension du bâtiment existant à usage de réfectoire en vue de créer une terrasse ;

1.1.16. Dans le secteur NS6 (Besançon), **sont également admis** :

- La construction d'un bâtiment principal à destination de logement et ses éventuelles annexes.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.17. Dans le secteur Nn, les activités polluantes sont interdites.

Usages et affectations des sols interdits

1.1.18. Tous les usages et affectations du sol **sont interdits à l'exception** :

- De l'édification de clôtures ;
- Des opérations ou aménagements conformes à la destination d'un emplacement réservé ;
- Des affouillements et exhaussements du sol et les aménagements liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des aménagements hydrauliques ou environnementaux ;
  - des travaux de requalification ou de renaturation des cours d'eau ;
  - la protection des risques et nuisances ;

sous réserve d'être compatible avec le contexte environnemental local.

1.1.19. Hors secteur Nn, **sont également admis** :

- Les serres et tunnels sous réserve d'abriter des cultures en pleine terre. Hors secteur NJ, elles doivent être liées à une habitation existante sur l'unité foncière ;
- L'aménagement d'aires de stationnement sous réserve qu'elles remplissent l'une des conditions suivantes :
  - Être ouvertes au public et présenter un intérêt collectif
  - Être nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone.et implantées sur la même unité foncière ;

1.1.20. Dans le secteur NC, **sont également admis** :

- Les dépôts et stockages temporaires de matériaux inertes en vue d'un recyclage ;
- Les dépôts et stockages de matériaux inertes destinés au remblaiement de la carrière dans la limite des caractéristiques topographiques des terrains avoisinants.

1.1.21. Dans le secteur NE, **sont également admis** :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- Les aménagements, ouvrages et équipements liés à un équipement d'intérêt collectif ou un service public implanté dans la zone.

Article 1.2. N - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. N - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les constructions, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un retrait **minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

2.1.2. Les constructions doivent respecter un **retrait minimal de 30 mètres** (retrait figurant sur les plans de zonage du règlement graphique) **par rapport aux lisières forestières** des massifs de plus de 4 ha.

2.1.3. Les dispositions des alinéas 2.1.1 et 2.1.2 ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales) ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques ;
- à l'aménagement de de liaisons douces compatibles avec le contexte environnemental local.

Les dispositions de l'alinéa 2.1.2 ne s'appliquent pas aux abris de pâture et aux annexes à une construction à destination d'habitation (y compris piscine).

2.1.4. Les constructions (y compris hors sol ou enterrées) doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites des EBC et EVP inscrits au PLUi sauf si l'EVP est réduit dans les conditions fixées aux alinéas 5.3.3 et 5.3.4 des dispositions générales.

Le recul est porté à 8 mètres par rapport aux limites des EBC d'une emprise supérieure ou égale à 10 ha.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.5. Sauf dérogation prévue à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A36 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées Routes à Grande Circulation (recul figurant sur les plans de zonage du règlement graphique).

2.1.6. Sauf disposition spécifique ou ligne d'implantation matérialisés sur les plans de zonage du règlement graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire ;
- 1 mètre par rapport aux autres voies et emprises publiques.

2.1.7. Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 2.1.6 peuvent être imposées pour assurer la sécurité ou la visibilité de la circulation sur les voies.

2.1.8. Les dispositions de l'alinéa 2.1.6 ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment non conforme, régulièrement édifié, et **démoli à la suite d'un sinistre** ; dans ce cas un recul moins important à celui imposé à l'alinéa 2.1.6 peut être autorisé jusqu'à concurrence de celui du bâtiment démoli ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (voir lexique – section 7 des dispositions générales).

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Les constructions relevant de la destination "Exploitation forestière" doivent respecter un retrait de 100 mètres par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser sauf si lesdites zones ont une vocation économique.

2.1.10. Lorsqu'un bâtiment principal à destination d'habitation est implanté sur l'unité foncière voisine à moins de 5 mètres de la limite séparative, les constructions relevant de la sous-destination "Exploitation forestière" doivent respecter un retrait minimal de sorte que la distance horizontale (D) de tout point de toute construction au point le plus proche de la limite séparative de l'unité foncière qui supporte la construction à destination d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres (D = H/2 minimum 5 m).

Emprise au sol

2.1.11. En dehors des secteurs NC, NE et Nenr, l'emprise au sol des constructions relevant de la destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 50 m² par unité foncière.

2.1.12. L'emprise au sol des abris de pâture et des ruchers est limitée à 20 m² par construction.

2.1.13. Dans le secteur NJ, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20 m² par terrain ou lopin. Il est possible de mutualiser la surface correspondante entre plusieurs terrains ou lopins.

2.1.14. Pour les constructions à destination d'habitation :

- L'emprise au sol nouvellement créée (en extension ou en annexe, hors piscine) est limitée à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 50 m² ;
- L'emprise au sol cumulée est limitée à 200 m² par unité foncière ;
- L'emprise au sol d'une piscine individuelle est limitée à 32 m².

2.1.15. Dans le secteur NS1, le coefficient d'emprise au sol est limité à 15%.

2.1.16. Dans le secteur NS2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m²

2.1.17. Dans le secteur NS3, l'emprise au sol cumulée de la totalité des constructions du secteur est limitée à 1 600 m².

2.1.18. Dans le secteur NS4, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m².

2.1.19. Dans le secteur NS5, l'emprise au sol nouvellement créée après l'approbation du PLUi est limitée à 30 m².

2.1.20. Dans le secteur NS6, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m².

Hauteur des constructions

2.1.21. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique – section 7 des dispositions générales.

2.1.22. Hors dispositions spécifiques définies ci-après, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 4,50 mètres.

2.1.23. Pour les constructions à destination d'habitation :

- La hauteur est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2. Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.1.24. La hauteur des constructions relevant de la destination "Exploitation forestière" n'est pas limitée.

2.1.25. Dans les secteurs NC et NE, la hauteur totale des constructions et installations n'est pas limitée.

2.1.26. Dans les secteurs NS1 et NS2, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres.

2.1.27. Dans les secteurs NS3 et NS4, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

2.1.28. Dans le secteur NS6,

- La hauteur du bâtiment principal est limitée à 12 mètres. Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2. Le dernier niveau doit être sous comble ou en attique ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.1.29. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas, hors secteur Nn, aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 2.2. N - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.2. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, installations, ouvrages et aménagements doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement, pour optimiser son insertion dans le site.

Adaptation au sol des constructions

2.2.3. Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

2.2.4. Après travaux, les terrains doivent garder leur profil naturel initial. Aucun remblai n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.5. Les matériaux apparents en façade ainsi que les couleurs doivent être choisis de sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et ne s'opposent pas à une bonne insertion paysagère des constructions.

2.2.6. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, …) est interdit.

2.2.7. En façades, le blanc pur (RAL 9010) est interdit comme teinte principale.

2.2.8. Dans les secteurs NS, les constructions relevant de la sous-destination "hébergement touristique" et les constructions à l'intérieur d'un parc résidentiel de loisirs doivent mettre en œuvre des matériaux qui permettent d'assurer une insertion paysagère optimale dans le contexte naturel du projet.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.9. En toitures des constructions à destination d'habitation :

- Sont interdits :
  - Les tuiles canal ;
  - Les tuiles vernissées ;
  - Le panachage de tuiles de formes ou de couleurs différentes.
- Les matériaux de couverture des toitures en pente devront faire appel :
  - soit à la terre cuite rouge à rouge-brun ou à un matériau d'aspect identique ;
  - soit au zinc pré-patiné ou matériau d'aspect identique.

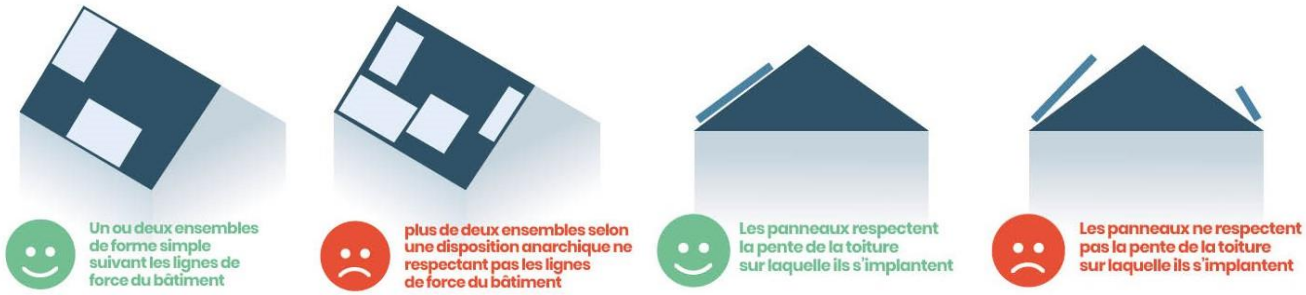
  Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, auvents ou pergolas.

2.2.10. En toitures, le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

2.2.11. Dans les secteurs NS, les constructions relevant de la sous-destination "hébergement touristique" et les constructions à l'intérieur d'un parc résidentiel de loisirs doivent mettre en œuvre des matériaux de toiture adaptés à la pente de la toiture et qui permettent d'assurer une insertion paysagère optimale dans le contexte naturel du projet.

2.2.12. Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent être implantés parallèlement à la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
- Ils doivent être organisés selon une forme géométrique simple et tenir compte :
  - de l'ordonnancement des façades en privilégiant une certaine cohérence ;
  - des éléments architecturaux présents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ;
- Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, leur implantation doit s'appuyer sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, …) en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout.



Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.13. Les clôtures doivent être édifiées en retrait de 0,50 mètre par rapport à l'alignement des routes départementales.

2.2.14. **Clôtures liées à des constructions à destination d'habitation :**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées à moins de 150 mètres du bâtiment principal à destination d'habitation.

- **La hauteur maximale des clôtures** ou des haies **est de 2 mètres**.

  En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.
  Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 1 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret qui n'excèdera pas 1 mètre et qui pourra être surmonté :
    - d'un grillage ;
    - d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - soit d'une haie en accompagnement ou non d'un des dispositifs précédents.

- Des murs pleins peuvent être admis de manière fractionnée et à condition de ne pas représenter plus de 50% du linéaire de clôture et que les espaces entre les murs pleins soient ajourés.

  La création de nouveaux murs en pierres sèches ou maçonnées est également autorisée sans obligation de fractionnement et de limitation de longueur.
- Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Voir également alinéa 2.3.7

2.2.15. **Autres clôtures :** voir alinéas 2.3.4 à 2.3.7.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Voir partie 3 du règlement concernant les prescriptions relatives aux éléments d'intérêt patrimonial
Voir article 5.3. des dispositions générales concernant les Espaces Verts Protégés

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.16. En cas de mise en œuvre sur une construction existante d'une isolation par l'extérieur, d'une protection contre le rayonnement solaire ou de structures de végétalisation, voir possibilités de dérogation aux règles du PLUi à l'article 5.4. des dispositions générales.

Article 2.3. N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces libres (y compris les chemins) doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies arbustives, …) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants. Le cas échéant, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet par des arbres d'essence adaptée au contexte local (voir annexe au règlement) à raison de deux arbres pour un arbre supprimé.

2.3.3. Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local (voir annexe au règlement).

2.3.4. Dans le secteur NC, le reboisement après remblaiement doit être réalisé avec des essences **forestières** adaptées au contexte local.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Voir article 5.5. des dispositions générales

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre ;
- Elles sont posées à plus de 30 cm du sol ;
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

2.3.6. Les dispositions de l'alinéa 2.3.4 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équins ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures des unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine ;
- aux clôtures liées à un bâtiment à destination d'habitation à condition de se situer à moins de 150 mètres dudit bâtiment ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

2.3.7. Les clôtures sur limites séparatives des unités foncières supportant un bâtiment principal à destination d'habitation doivent assurer une perméabilité pour la petite faune.

Article 2.4. N - Stationnement

2.4.1. Le stationnement des véhicules (automobiles ou vélos) doit respecter les dispositions figurant à l'article 5.6. des dispositions générales.

2.4.2. Normes quantitatives pour le stationnement automobile :

Les normes de stationnement ci-dessous constituent le minimum exigé :

Destination	Norme de stationnement
Exploitation agricole	Correspondant aux besoins
Logement	2 places par logement.
Hébergement	Correspondant aux besoins
Artisanat et commerce de détail	Correspondant aux besoins
Restauration	Correspondant aux besoins
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Correspondant aux besoins
Hôtels	Correspondant aux besoins
Autres hébergements touristiques	Correspondant aux besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Correspondant aux besoins

Pour les destinations pour lesquelles la norme exige un nombre de places correspondant aux besoins, les besoins de l'opération sont appréciés au regard de la localisation du projet, de la desserte en transports en commun, du nombre de salariés, de la nature de l'activité, du taux de fréquentation, ...

2.4.3. Normes quantitatives pour le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné sur les bases suivantes :

- Le respect des obligations issues du Code de la construction et de l'habitation ;
- Au minimum, une place par logement.

2.4.4. Dans le secteur NS3, les places de stationnement seront regroupées dans un ou deux secteurs du site.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Voir section 6 des dispositions générales

PARTIE 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL



Nota : les photographies utilisées dans la partie "intégrité et authenticité" des fiches sont issues de territoires extérieurs à la Métropole du Grand Besançon ; ce afin de ne pas pointer des propriétaires pour des exemples de mauvais entretien ou évolution du bâti.

Fiches
Zones bâties patrimoniales

Cités ouvrières et lotissements populaires



Besançon, cité des Cagognes

Localisation

Besançon et Novillars.

Données générales

Contexte historique : Avec le développement de l'industrie - notamment horlogère - dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle, une population ouvrière croissante s'établit à Besançon. Afin d'accompagner ce développement démographique et d'offrir des logements accessibles, des cités d'habitations sociales et à bon marché voient le jour dans la première moitié du XX^{e} siècle :

- La cité des Cagognes de Prés-de-Vaux est aménagée par Rhodiacéta à la fin des années 1920 pour la main-d'œuvre de l'usine. Elle comprend 5 maisons doubles et 12 immeubles,
- La municipalité construit plusieurs cités et lotissements dans les années 1920-1930 :
  - Jean Jaurès (1925-1931) dans le quartier de Saint-Ferjeux, comprenant 86 logements, des commerces, des écoles et des bains-douches.
  - Rosemont (1939) dans le quartier de Saint-Ferjeux, comprenant 200 logements, répartis en maisons individuelles destinées à la vente ou à la location, ainsi que 7 immeubles de 12 logements chacun.
  - Ensemble de la rue du Bougney dans le quartier Butte-Grette (années 1930), comprenant 13 maisons doubles.
  - Ensemble de la rue Romain Roussel dans le quartier Saint-Claude-Torcols (années 1930), comprenant 12 maisons doubles.

Dans la même dynamique, une cité ouvrière est construite dans la commune de Novillars en 1930, pour la main-d'œuvre de sa papeterie.

Type : Logements individuels et collectifs.

Période de référence : Première moitié du XX^{e} siècle

Foncier/propriété : propriété privée et bailleurs.

Caractéristiques urbaines et paysagères

Il s'agit de lotissements organisés selon un plan défini, avec des voies rectilignes ou courbes.
Le bâti prend généralement place parallèlement à la voie, en léger retrait.



Besançon - Cité des Cagognes



Besançon - Rue Romain Roussel

L'élément végétal est très important dans la composition : jardinets privés systématiques à l'avant et à l'arrière des habitations, accompagnés parfois d'alignements d'arbres sur la voie publique et ponctuellement de squares et terre-pleins végétalisés.

Les cités Jean Jaurès et Rosemont sont organisées autour d'équipements publics occupant les espaces centraux et structurant l'urbanisme (écoles, bains-douches). Elles sont conçues comme des cités-jardins pouvant fonctionner en "quasi-autonomie".



Besançon - Cité Rosemont



Besançon - Cité Jean Jaures

Caractéristiques architecturales

Il s'agit en général de maisons doubles, entourées de jardinets. Les constructions sont en pierre, briques et béton, avec des façades enduites ou à pierres apparentes, généralement en R+1.
La parcelle est close de murets en pierre surmontés de grilles métalliques.
Les décors sont sobres, avec des linteaux et encadrements en briques d'argile ou polychromes, de faux-pans de bois et une utilisation du fer forgé pour les garde-corps, grilles, marquises et rampes.



Besançon - Rue du Bougney



Novillars - Rue de Besançon

Perception/lisibilité

A l'origine, la lisibilité des cités ouvrière et lotissements populaires était plus aisée en raison de leur implantation dans les quartiers autrefois industrialisés et de l'homogénéité des constructions. Aujourd'hui leur visibilité est plus réduite en raison de l'urbanisation moderne qui les entoure ainsi que des modifications apportées aux ensembles encore existants.
Les modifications ponctuelles et la personnalisation de la part des propriétaires privés peut rompre le systématisme d'origine.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Ces ensembles présentent un bon état d'authenticité général. L'état d'intégrité du bâti est globalement bon, parfois altéré par des extensions et modifications de façades.

Valeur de la typologie

Les cités ouvrières et lotissements populaires présentent une valeur historique, urbaine, architecturale et sociale significative. Ils témoignent du développement de l'agglomération dans la première moitié du XXe siècle, de son passé industriel et des idéaux sociaux et hygiénistes des théories des cités-jardins. Ils reflètent les techniques de construction et les modèles d'urbanisme de cette époque, souvent influencés par les besoins économiques et sociaux des travailleurs.
Le recensement en "Zones de bâti protégé" dans le PLUi de certaines cités constitue une reconnaissance des qualités et spécificités de la typologie en leur offrant une protection patrimoniale. En outre, la labellisation ACR de la cité Jean Jaurès met en lumière l'importance de ce patrimoine ouvrier et contribue à sa reconnaissance et à sa préservation

Règlement des cités ouvrières et lotissements populaires

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Morphologie urbaine et architecturale	**Qualité du paysage**	Les projets devront être conçus et analysés au regard de la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du secteur : - Equilibre entre les espaces bâtis et les espaces ouverts publics ou de jardin, - Maintien de vues sur les jardins et le paysage entre les constructions ou groupes de constructions, - Rythme du bâti.
	Nouvelle construction (hors annexe)	Le gabarit des nouvelles constructions sera en cohérence avec celui des constructions voisines, afin de maintenir un épannelage général homogène. L'architecture ouvrière présente des formes et des volumétries simples. La construction nouvelle respectera ce principe d'ensemble.
	Extension horizontale	L'extension mesurée d'une construction existante est autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension seront inférieures à celles de la construction existante. - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière. En cas d'impossibilité, une autre implantation peut être admise sous réserve d'un projet architectural de qualité. - La lisibilité des façades de la construction d'origine devra être conservée, soit par un léger retrait ou un traitement architectural (matériaux). - L'architecture ouvrière présente des formes et des volumétries simples. L'extension respectera ce principe.
	Extension verticale	L'extension est interdite sauf lorsqu'elle permet d'améliorer l'homogénéité des volumes de l'ensemble protégé.
	Annexe	L'annexe de petite taille, en cohérence avec les proportions et la volumétrie de la construction principale, est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'annexe est organisée, soit latéralement sur la parcelle, alignée ou en recul de la façade principale de la maison d'origine, soit en fond de parcelle. - Elle fera l'objet d'un accompagnement paysager permettant de l'intégrer dans la végétation d'ensemble du jardin. L'annexe accolée au bâtiment principal relève des dispositions applicables à l'extension énoncées ci-dessus.
Qualité architecturale	**Ecriture architecturale**	Le choix architectural de la construction pourra : - soit s'inscrire en continuité de l'architecture ouvrière (de façon mimétique ou dans une forme de réinterprétation), - soit présenter une écriture contemporaine faisant référence à un travail de recherche architecturale et intégré dans un contexte bâti et paysager patrimonial. Les éventuels éléments de décor resteront sobres, en évitant les éléments préfabriqués.
	Matériaux, couleurs	De façon générale, la sobriété des matériaux et la matité des couleurs seront privilégiées. Pour les constructions existantes, préservation des éléments de décors, dans la mesure du possible, ou restitution à l'identique. Au sein des secteurs où la pierre apparente est un marqueur d'identité architecturale, l'isolation thermique par l'extérieure est interdite sur les murs en pierre apparente. Pour les constructions nouvelles, les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions du reste de l'ensemble urbain. Les extensions et les annexes énoncées ci-dessus sont, de préférence, traitées différemment de la maison d'origine par le choix des teintes d'enduit ou du matériau en façade (bardage bois, bardage zinc, bardage bac acier, enduit, briques, etc.). Une plus grande diversité de matériaux pourra être autorisée (béton, verre, métal…) ainsi que des mises en œuvre plus contemporaines de matériaux traditionnels, en évitant néanmoins la trop forte multiplication des matériaux et des types de mise en œuvre sur un même ensemble (multiplication des sens de bardages par exemple) dans le cadre d'un projet d'écriture contemporaine, dûment justifié.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Eléments techniques	Les éléments techniques et les éventuels dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être pensés dans leur implantation et leur couleur afin d'assurer une bonne cohérence architecturale d'ensemble et la plus grande discrétion possible.
Traitement des abords	**Caractère**	Le caractère résidentiel de ces secteurs sera conservé et mis en valeur : - Préservation et renforcement du caractère végétal de l'ensemble (jardins avant, visibilité des jardins arrière, qualité et diversité des haies ; sur le domaine public : plantations basses fleuries en bord de voie, abords enherbés et plantés des maisons, maintien des grands arbres…), - Aménagement des espaces publics et/ou communs autour desquels s'organisent les constructions.
	Clôtures	Les clôtures constituées d'un muret en pierre surmontés d'une grille doivent être préservées et restaurées. Leur suppression est interdite, sauf sur justification dûment établie. Dans le cas où le remplacement est nécessaire, le principe de muret surmonté d'une grille sera repris. Les produits standardisés, inadaptés au contexte, sont interdits afin de ne pas banaliser le paysage. La plantation d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre est autorisée. Les haies monospécifiques d'essences exogènes sont interdites. *Plus d'informations sur les essences adaptées sont disponibles dans les annexes du règlement.*
	Stationnement	La voie d'accès sera traitée avec des matériaux semi-perméables : briques ou pavés avec joints en terre laissant passer l'herbe et l'eau, dalles alvéolées engazonnées, sol gravillonné ou stabilisé… Pour les places PMR, une solution du revêtement enrobé est **autorisée** et présentera une finition grenaillée et colorée proche de l'aspect naturel du sol.
	Eléments techniques	La discrétion sera privilégiée pour l'installation de mobilier urbain et de la signalétique. Les boîtiers et éléments techniques seront dissimulés.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'unité de l'ensemble urbain.

Pour la cité Jean Jaurès, se reporter au "Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères", en annexe du règlement.

Ensemble de maisons de ville/lotissements bourgeois



Rue de Vittel, Besançon

Localisation

Dans les quartiers aménagés en extension à partir de la seconde moitié du XIXe siècle.

Données générales

Contexte historique : Le développement industriel de Besançon et l'arrivée de la voie ferrée entrainent une explosion démographique au milieu du XIXe siècle (doublement de la population entre 1836 et 1888, de 28 329 à 57 061 habitants). La ville se déploie en dehors des remparts, au nord-est et sud-ouest, l'aménagement de la voie ferrée en 1856 entravant cette expansion au nord et à l'ouest. Les anciennes parcelles ecclésiastiques et les parcelles de vignoble, dévastées par les différentes maladies de la vigne (oïdium, mildiou et surtout le phylloxéra en 1882), sont progressivement urbanisées.
Si la grande bourgeoisie bisontine se fait construire de grandes demeures sur les coteaux, des ensembles de lotissements composés de maisons mitoyennes vont faire leur apparition, à destination d'une population intermédiaire de petits bourgeois et de rentiers. Il s'agit le plus souvent d'opérations privées, consistant à ouvrir une rue rectiligne bordée de parcelles de tailles égales. Si le volume des maisons est généralement soumis à un règlement (alignement, élévation, ligne de corniche, etc.), l'architecture et les décors sont laissés libres et réalisés à la demande du client sur catalogue.

Type : Logements individuels**.**

Période de référence : Seconde moitié du XXe siècle – Première moitié du XXe siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines et paysagères

Les lotissements prennent place au sein de voies rectilignes, avec de petites parcelles rectangulaires, généralement perpendiculaires à la voie.



Besançon – Rue des Villas Bisontines



Besançon – Rue de Vittel

Les maisons sont mitoyennes, parfois dos à dos, alignées sur rue ou avec un léger retrait pour aménager un jardinet au-devant. Le bâti est peu profond, avec une cour sur le côté et/ou un jardin à l'arrière.



Besançon – Rue des Villas bisontines



Besançon - Rue Charles Fourier

Caractéristiques architecturales

Les constructions présentent des gabarits réduits, généralement en R+1 et 1 à 3 travées.
Elles sont en pierre de taille apparente ou enduite, plus rarement en brique.
Lorsque le front bâti est cohérent, les hauteurs sont homogènes, avec des lignes de corniches et de faîtages continues.
Les façades sont ordonnancées, présentant portes latérales et toitures à deux pans en tuiles.
Les maisons bourgeoises présentent de riches décors de catalogue, composés de jeux de modénatures, de moulures, de corniches, de motifs en briques ou de cabochons en céramique. Elles offrent une large utilisation du fer forgé et de motifs géométriques ou végétaux pour les garde-corps, grilles, marquises, rampes, etc.
Lorsque les maisons sont construites en léger retrait de la voie, le jardinet est séparé par un muret bas en pierre, briques ou béton et de grilles métalliques.



Besançon – Rue des Villas bisontines



Besançon – Rue de Vittel



Besançon - Rue Charles Fourier

Perception/lisibilité

La typologie est bien visible et reconnaissable, identitaire de la première ceinture de Besançon.
Les maisons les plus bourgeoises sont particulièrement visibles grâce à leur riche décoration et/ou leur construction au sein de lotissements cohérents.

Etat d'intégrité et d'authenticité

La typologie présente un très bon état d'intégrité et d'authenticité général. Leurs qualités architecturales immédiatement perceptibles sont des facteurs favorisant leur maintien en bon état.

Valeur de la typologie

Les maisons de villes et maisons bourgeoises constituent des lotissements cohérents et remarquables, témoignant de l'extension et du dynamisme de la ville à partir de la seconde moitié du XIX^{e} siècle. Elles présentent une valeur patrimoniale forte, tant à l'élément qu'en tant qu'ensemble.

Règlement des ensembles de maisons de ville/lotissements bourgeois

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Morphologie urbaine et architecturale	**Qualité du paysage**	Les projets devront être conçus et analysés au regard de la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du secteur : - Préservation des séquences urbaines remarquables, - Cohérence des gabarits en lien avec l'environnement urbain patrimonial.
	Nouvelle construction	Les constructions neuves seront implantées dans la continuité des maisons existantes (en léger retrait ou à l'alignement sur rue). Toute autre implantation devra faire l'objet d'une justification. Les nouvelles constructions présenteront un gabarit identique à celui des constructions voisines, afin de maintenir un épannelage continu : lignes de faitage et corniches continues. L'architecture d'origine présente des formes et des volumétries simples. La construction nouvelle respectera ce principe.
	Extension horizontale	L'extension de la construction existante est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension seront inférieures à celles de la construction existante. - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière. - En cas d'impossibilité, une autre implantation peut être admise sous réserve d'un projet architectural de qualité. - La lisibilité des façades de la construction d'origine devra être conservée, soit par un léger retrait ou un traitement architectural (matériaux). - L'architecture ancienne présente des formes et des volumétries simples. L'extension respectera ce principe d'ensemble.
	Extension verticale	L'extension est interdite sauf lorsqu'elle permet d'améliorer l'homogénéité des volumes de l'ensemble protégé et qu'elle s'inscrit en continuité de l'écriture architecturale propre à cet ensemble.
	Annexe	Annexe de petite taille, en cohérence avec les proportions et la volumétrie de la construction principale : - L'annexe est organisée, soit latéralement sur la parcelle, alignée ou en recul de la façade principale de la maison d'origine, soit en fond de parcelle. - Elle fera l'objet d'un accompagnement paysager permettant de l'intégrer dans la végétation d'ensemble du jardin. L'annexe accolée au bâtiment principal relève des dispositions applicables à l'extension.
Qualité architecturale	**Ecriture architecturale**	Le choix architectural de la construction pourra : - soit s'inscrire en continuité de l'écriture architecturale propre à l'ensemble ou à la séquence urbaine au sein de laquelle elle s'inscrit (de façon mimétique ou dans une forme de réinterprétation), - soit présenter une écriture contemporaine faisant référence à un travail de recherche architecturale mais intégré dans un contexte bâti et paysager patrimonial. La composition de façade sera ordonnancée. Les éventuels éléments de décor resteront sobres, en évitant les éléments préfabriqués.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Matériaux, couleurs	De façon générale, la sobriété des matériaux et la matité des couleurs seront privilégiées. Pour les constructions existantes : Les éléments de décors de façade, ainsi que les menuiseries et ferronneries existants doivent être préservés, restaurés et mis en valeur. Au sein des secteurs où la pierre apparente est un marqueur d'identité architecturale, l'isolation thermique par l'extérieure est interdite sur les murs en pierre apparente. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits sur la façade sur rue, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Pour les constructions nouvelles, les extensions et les annexes énoncées ci-dessus les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions du reste de l'ensemble urbain. Une plus grande diversité de matériaux pourra être autorisée (béton, verre, métal…) ainsi que des mises en œuvre plus contemporaines de matériaux traditionnels, en évitant néanmoins la trop forte multiplication des matériaux et des types de mise en œuvre sur un même ensemble (multiplication des sens de bardages par exemple) dans le cadre d'un projet d'écriture contemporaine, dûment justifié.
	Eléments techniques	Les éléments techniques et les éventuels dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être pensés dans leur implantation et leur couleur dès la conception du projet afin d'assurer une bonne cohérence architecturale d'ensemble et leur plus grande discrétion possible.
Traitement des abords	**Caractère**	Le caractère paysager de ces secteurs sera conservé et mis en valeur : - Préservation et renforcement du caractère végétal du font bâti (maintien des jardins avant plantés), - Conservation du caractère perméable et planté des parcs et jardins arrière pour des motifs d'ordres paysagers mais aussi écologiques.
	Clôtures	Les clôtures constituées d'un muret en pierre surmontés d'une grille ou d'un grillage doivent être préservées et restaurées. Leur suppression est interdite, sauf sur justification dûment établie. Dans le cas où le remplacement est nécessaire, reprise du principe de muret surmonté d'une grille. Les produits standardisés, inadaptés au contexte sont interdits afin de ne pas banaliser le paysage. La plantation d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre est autorisée. Les haies monospécifiques d'essences exogènes sont interdites. *Plus d'informations sur les essences adaptées sont disponibles dans les annexes du règlement.*
	Stationnement	Non réglementé
	Eléments techniques	La discrétion sera privilégiée pour l'installation de mobilier urbain et de la signalétique. Les boîtiers et éléments techniques seront dissimulés.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'unité de l'ensemble urbain.

Fiches
Eléments bâtis patrimoniaux

Ensembles agricoles

Ensembles de ferme & logements agricoles, bâtiments agricoles



Besançon Chemin Dessus de Chailluz

Localisation

- Dans les anciens hameaux et aux entrées de village.
- Parfois isolée.
- Typologie présente dans toutes les communes.

Données générales

Contexte historique : Typologie liée à l'activité agricole. Le territoire, composé de vastes plaines agricoles était consacré à la polyculture et à la viticulture.

Type : Destination de logements et d'activités agricoles regroupés dans un même bâtiment.

Période de référence : Du XVI^{e} siècle et première moitié du XX^{e} siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée

Caractéristiques urbaines

Certains ensembles sont isolés, avec de grandes à très grandes emprises à proximité des cultures. Ils sont organisés autour de cours centrales, autour desquelles prennent place différents corps de bâtiment (logis, granges, écuries, étables, etc.).
D'autres bâtiments se trouvent au sein de hameaux ou en périphérie des bourgs anciens, toujours à proximité des cultures.



Champoux



Palise



Fontain



Pugey

Caractéristiques architecturales

Les bâtiments sont généralement rectangulaires, de grand gabarit, avec une hauteur équivalente à R+1 ou 2.
Les ouvertures sont percées de façon irrégulière, avec un objectif avant tout utilitaire.
Les constructions sont en moellons de calcaire, pierres de taille ou en pierres sèches. Certaines façades sont enduites.
Les toitures sont débordantes et à croupes, couvertes de tuiles d'argile.
Les décors sont absents, mais les encadrements sont travaillés en pierre de taille d'une autre teinte que la pierre de construction.



Ensemble agricole réaménagé



Ancienne grange réhabilitée en habitation



Ensemble agricole où seul l'habitat est conservé

Perception/lisibilité

Les ensembles isolés sont perceptibles dans le grand paysage des zones les plus rurales.
Les ensembles ou reliquats d'ensembles en bourgs ou entrées de bourgs sont perceptibles grâce à leur organisation autour d'une cour. Les reliquats d'ensembles ont cependant souvent été démembrés, réhabilités ou rénovés, rendant parfois la lecture des éléments anciens peu évidente.

Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité général est variable. Pour les ensembles ayant conservé une destination agricole, cette dimension est à mettre en perspective d'un bâti utilitaire, ayant besoin d'être adapté aux évolutions des usages. Certains bâtiments ont bénéficié de réaménagement pour correspondre aux besoins actuels (extension, modification des ouvertures, changement de matériaux) et d'autres ont été partiellement détruits pour construire des bâtiments modernes.
Les ensembles ayant changé de destination ont souvent été réhabilités ou rénovés profondément, et présentent une intégrité et une authenticité médiocres.

Valeur de la typologie

Cette typologie représente une certaine valeur identitaire mais néanmoins trop faible. Les bâtiments agricoles actuellement conservés, dont l'architecture reste un marqueur historique, ne sont pas assez représentatifs du territoire.

Règlement des ensembles agricoles

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	L'extension est autorisée sous réserve sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière, soit en retour d'équerre sur une partie de la façade - Elle ne porte pas atteinte à l'intégrité esthétique de la construction d'origine et notamment à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs.
	Extensions verticales	L'extension est interdite lorsque la construction présente une toiture "complexe" (toiture à croupe ou demi-croupe, présence de lucarne…) Dans les autres cas, l'extension est **autorisée** sous réserve d'être réalisée sur l'ensemble de l'emprise du corps de ferme ou sur un volume cohérent et de ne pas altérer la perception d'origine.
Façades	**Eléments de décors**	Lorsqu'ils existent, la suppression des éléments de décors est interdite. La création de balcons ou terrasses est **autorisée** sur les façades secondaires, à l'exception des façades comportant des éléments de décors (niches, linteau en pierre...).
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** avec des matériaux isolants respectant la qualité des murs anciens.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine. Les chambranles et encadrements en pierre apparente doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture ou être recouverts. L'utilisation de blanc pur est interdite. Les bardages en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC sont interdits.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont **autorisés** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble s'alignant aux ouvertures existantes. En façade, la proportion des pleins devra rester supérieure à celle des percements. Les fenêtres seront plus hautes que larges.
	Menuiseries	Les **menuiseries bois** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. En cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française, sauf dans le cas d'un projet architectural d'ensemble dûment justifié. La forme des menuiseries devra s'adapter à la forme du linteau. Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries PVC blanc sont interdites. Les **volets bois** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. L'ajout de volets roulants sur les ouvertures de formes non rectangulaires (ouvertures en plein-cintre, arc surbaissé et en anse de panier…) est interdit. L'ajout de volets roulants sur les baies de forme rectangulaire est **autorisé**. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins. Les **portes voutées** (portes de grange ou portes cochères) seront conservées et restaurées. Elles pourront être remplacées dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite, y compris pour les toitures à croupe. La création de terrasses "tropéziennes" est **autorisée** sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** pour les combles, en respectant la charpente existante
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau identique à l'existant (tuiles plates en général) dans les teintes de la toiture existante (teinte terre cuite à brun en général).
	Panneaux solaires	La pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	/
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures d'origine est interdite (sauf impossibilité technique dûment justifiée). En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent ou lorsque la majeure partie du mur de clôture est d'ores et déjà démolie, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC sont interdits. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être **autorisée** pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Habitat traditionnel



Marchaux-Chaudefontaine – rue Champoux

Localisation

- Dans les anciens centres-bourgs et hameaux.
- Typologie plus présente dans les communes rurales.

Données générales

Contexte historique : Typologie traditionnelle liée à l'activité agricole et au logement. Le territoire, composé de vastes plaines agricoles était consacré à la polyculture et à la viticulture.

Type : Logements individuels.

Période de référence : Principalement XVIII^{e} siècle au XIX^{e} siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines

- Implantation en front de rue, en mitoyenneté, sur un parcellaire en lanières.
- Inscription dans un tissu viaire ancien et organique : le long d'une rue unique (village-rue) ou en épousant les contraintes du terrain (village-tas).
- Présence d'un jardin d'agrément ou vivrier à l'arrière.



Village-rue : Busy



Village-tas : Beure



Village-tas : Avanne-Aveney

- Construction parfois en léger retrait de la voie afin d'aménager un usoir ; le système traditionnel de l'Est de la France ménageant un espace privé non-clos sur rue, servant initialement aux usages agricoles (stockage & dépôt par exemple). Ces usoirs sont aujourd'hui généralement réutilisés comme trottoirs et stationnements.



Besançon, impasse Momoro



Pirey, rue du Moulin

Caractéristiques architecturales

- Gabarits petits à moyens : R+1 et 2 à 3 travées, en pierres, le plus souvent enduites.
- Mur gouttereau sur rue.
- Linteaux en bois ou en pierre.
- Portails larges pour le passage des bêtes ou des engins/outils agricoles.
- Couverture en tuiles plates.
- Présence de lucarnes.
- Toitures souvent à croupes.

Cette typologie présente deux variantes :

La maison-bloc

Plan rigoureux : la disposition et les proportions des ouvertures sur la façade nous renseigne sur la fonctionnalité de l'espace intérieur : porte bâtarde pour le logement, porte charretière et parfois une 3e porte pour le bétail.





La maison vigneronne

Présence d'une cave semi-enterrée avec une descente ouverte sur la rue et parallèle ou perpendiculaire à la façade, bordée parfois par un muret en pierres. Les façades peuvent être décorées de treilles de vignes.





- Formes de baies anciennes : plein-ceintre, arc surbaissé et en anse de panier.
- Décors rares : parfois des niches sont aménagées dans la façade ou des clefs de voûtes sont sculptées.



Inscription gravée sur un linteau



Niche



Encadrement en accolade



Cave semi-enterrée

Perception/lisibilité

Malgré les transformations récurrentes pouvant perturber sa lisibilité, la typologie est constitutive des bourgs et hameaux anciens, qui sont eux-mêmes souvent bien distincts des espaces urbanisés alentours ; les limites entre l'habitat traditionnel et le reste du tissu urbain sont donc franches dans la plupart des cas.
L'utilisation de l'usoir comme parking perturbe la lecture de la rue ancienne et de cet espace traditionnel.

Etat d'intégrité et d'authenticité – Exemples de mauvaises pratiques

La typologie présente une intégrité et une authenticité moyennes, avec de nombreux édifices en mauvais état d'entretien ou ayant subi des transformations sans cohérence avec les caractéristiques d'origine (remplissage des portails et portes charretières traditionnels d'origine, volets électriques, extensions, percement d'ouvertures non symétriques, comblement ou réduction de baies, ajout de marquises ou vérandas contemporaines en rupture avec les dessins traditionnels, garde-corps et rampes d'escalier, etc.).






Valeur de la typologie

La typologie est constitutive des anciens centres bourgs et hameaux des communes du territoire, et présente ainsi une forte valeur identitaire au niveau historique, urbain et paysager.
Son mauvais état d'intégrité et d'authenticité général, ainsi que son manque d'adaptation aux nouveaux usages de logement, en font une typologie particulièrement menacée.

Règlement de l'habitat traditionnel

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	L'extension de la construction existante est autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière, soit en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait - Elle s'inscrit dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine et ne porte pas atteinte à son intégrité esthétique et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs.
	Extensions verticales	L'extension est interdite lorsque la construction existante est intégrée dans un front bâti homogène, sauf lorsqu'elle permet d'améliorer l'homogénéité de cet ensemble. L'extension est interdite lorsque la construction présente une toiture "complexe" (toiture à croupe ou demi-croupe, présence de lucarne…) Dans les autres cas, l'extension est **autorisée** sous réserve d'être réalisée sur l'ensemble de l'emprise du corps de ferme ou sur un volume cohérent et de ne pas altérer la perception d'origine.
Façades	**Eléments de décors**	Tout élément d'architecture et de décors en pierre apparente, en bois, etc. (chambranles et encadrement) doit être préservé et ne peut faire l'objet d'une mise en peinture ou être recouvert. La création de balcons ou terrasses est **autorisée** sur les façades secondaires, à l'exception des façades comportant des éléments de décors ou d'architecture (niches, linteau en pierre...).
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** avec des matériaux isolants respectant la qualité des murs anciens, à l'exception des façades comportant des éléments d'architecture ou de décors (niches, linteau en pierre...).
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. L'utilisation de blanc pur est interdite. Bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC interdits.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles (tout particulièrement les ouvertures en plein-cintre, arc surbaissé et en anse de panier). Les nouvelles ouvertures ou percements sont **autorisés** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble respectant le principe de composition de la façade. En façade, la proportion des pleins devra rester supérieure à celle des percements. Les fenêtres seront plus hautes que larges.
	Menuiseries	**Les menuiseries bois** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. En cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française, sauf dans le cas d'un projet architectural d'ensemble dûment justifié. Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries en PVC blanc sont interdites. La forme des menuiseries devra s'adapter à la forme du linteau. **Les volets bois** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. L'ajout de volets roulants est interdit sur les ouvertures de formes non rectangulaires (ouvertures en plein-cintre, arc surbaissé et en anse de panier…). L'ajout de volets roulants sur les baies de forme rectangulaire est autorisé. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée **Les portes voutées** (portes de grange) seront conservées et restaurées. Elles pourront être remplacées dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite, y compris pour les toitures à croupe. La création de terrasses tropéziennes est **autorisée** sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées**. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée**, en respectant la charpente existante et les murs gouttereaux.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau identique à l'existant (tuiles plates en général) dans les teintes de la toiture existante (teinte terre cuite à brun en général).
	Panneaux solaires	La pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) devront être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	/
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Les dispositions du règlement de zone s'appliquent.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Maisons mitoyennes

Maisons faubouriennes et maisons mitoyennes bourgeoises



Exemple de maisons mitoyennes bourgeoises
Besançon – Rue des Villas Bisontines



Exemple de maison faubouriennes
Besançon – Rue des Villas Bisontines

Localisation

Les maisons faubouriennes se situent eu sein des centres anciens et le long des axes historiques.
Les maisons mitoyennes bourgeoises se situent dans les quartiers construits en extension à partir de la fin du XIX^{e} siècle.

Données générales

Contexte historique : Développement de l'habitat au XVIII^{e} siècle au sein des anciens centres-bourgs et le long des axes historiques.

Type : Logements individuels.

Période de référence : La construction des maisons faubouriennes s'étale du XVIII^{e} siècle jusqu'à la première moitié du XX^{e} siècle. Celle des maisons mitoyennes bourgeoises résultent de l'aménagement de lotissements à la fin du XIX^{e} siècle et dans la première moitié du XX^{e} siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines

- Petites parcelles rectangulaires denses, généralement perpendiculaires à la voie.
- Maisons alignées sur rue ; lus rarement avec un léger retrait pour aménager un jardin au-devant ; Bâti peu profond, avec cour ou jardin à l'arrière.

Les maisons faubouriennes composent la majeure partie des centre-bourgs, hameaux et villages anciens. Les maisons mitoyennes bourgeoises constituent généralement des lotissements cohérents.



Besançon – Rue du Pont



Besançon - Rue Fabre



Besançon – Rue Fabre

Plus ponctuellement, les maisons mitoyennes sont organisées en fronts urbains cohérents et homogènes. Il s'agit en général de lotissements de maisons mitoyennes bourgeoises ayant été lancés avec des cahiers des charges à respecter.



Besançon - Rue des Villas Bisontines



Besançon – Rue de Vittel

Caractéristiques architecturales

- Gabarits réduits. Généralement en R+1 et 1 à 3 travées.
- Construction en pierre de taille ou enduite, plus rarement en brique.
- Lorsque le front bâti est cohérent, les hauteurs sont homogènes, avec lignes de corniches et de faîtages continues.
- Façade ordonnancée, porte latérale, toitures à deux pans en tuiles.

Les **maisons faubouriennes** présentent des décors sobres, voire absents, avec souvent seuls des encadrements, linteaux et arcs de décharge en pierre de taille.





Les **maisons mitoyennes bourgeoises** présentent de riches décors avec jeux de modénatures, moulures, corniches, motifs en briques, décors en céramique, garde-corps et marquises en ferronnerie à motifs géométriques ou végétaux, porte ouvragée, balcons travaillés en bois ou ferronnerie, etc.









Perception/lisibilité

Cette typologie est bien visible et reconnaissable.
Les maisons faubouriennes composent la majeure partie des centre-bourgs, hameaux et villages anciens de l'agglomération.
Les maisons mitoyennes bourgeoises composent les lotissements cohérents en périphérie de Besançon. Ils sont particulièrement visibles grâce à leur riche décoration et/ou leur construction au sein de lotissements cohérents.

Etat d'intégrité et d'authenticité – Exemples de mauvaises pratiques

Les **maisons faubouriennes** présentent un état d'intégrité et d'authenticité très variable.

De nombreuses reprises, modifications, démembrements/remembrements, etc. sont observables. La qualité d'entretien est elle aussi variable. Les deux effets principaux des mauvaises reprises sont ainsi la dégradation de la qualité de ce patrimoine et sa "banalisation".





Exemples de mauvaises évolutions du bâti : enduit ciment recouvrant la pierre, modifications des baies d'origine pour des percements standards, baies obturées, transformation des rez-de-chaussée en garage, pose de volets roulants en PVC avec coffre extérieur, pose d'une porte PVC ne respectant pas l'encadrement.

Les **maisons mitoyennes bourgeoises** présentent un très bon état d'intégrité et d'authenticité. Leurs qualités architecturales et leurs décors immédiatement reconnaissables et valorisant pour l'édifice sont des facteurs très favorables à leur maintien en bon état. Certaines reprises peuvent conduire à des pertes de lisibilité de la qualité architecturale et décorative, voire à une banalisation.





Exemple de banalisation : ravalement en couleur vive, perte des décors, pose de volets roulants et fenêtres en PVC, marquise et porte de style contemporain en rupture avec le style initial.

Valeur de la typologie

Les maisons faubouriennes constituent un témoignage et le cœur des anciens centres-bourgs des hameaux et communes de l'agglomération. Leur valeur architecturale en tant que telle est plutôt faible. La valeur de la typologie est avant tout historique, mais aussi en tant qu'ensemble sur quelques séquences préservées.
Les maisons mitoyennes bourgeoises constituent quant à elles des lotissements cohérents et remarquables, témoignant de l'extension et du dynamisme de la ville à la fin du XIX^{e} siècle. Elles présentent une valeur patrimoniale forte, en tant qu'élément ou en en tant qu'ensemble.

Règlement des maisons mitoyennes

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	L'extension de la construction existante est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension seront inférieures à celles de la construction existante. - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière. - En cas d'impossibilité, une autre implantation peut être admise sous réserve d'un projet architectural de qualité. - La lisibilité des façades de la construction d'origine devra être conservée, soit par un léger retrait ou un traitement architectural (matériaux). - L'architecture ancienne présente des formes et des volumétries simples. L'extension respectera ce principe d'ensemble.
	Extensions verticales	L'extension verticale est **autorisée** dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport à la construction d'origine et sous réserve : - de ne pas rompre l'harmonie de la séquence urbaine. - de s'inscrire dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine Dans le cas où la construction est localisée au sein d'un "ensembles de maisons de ville/lotissements bourgeois" protégés au titre de l'article L.151-19, la disposition "extension verticale" de cette typologie s'applique.
Façades	**Eléments de décors**	Tout élément d'architecture (chambranles, encadrement…) ou de décor doit être préservé et ne peut faire l'objet d'une mise en peinture ou être recouvert. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments d'architecture ou de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE est interdite en façade sur rue. L'ITE est **autorisée**, avec des matériaux isolants respectant la qualité des murs anciens, sur les façades secondaires (façade arrière et pignons) destinées à être enduites, sauf si elles présentent des éléments de décors particuliers.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans le respect des matériaux traditionnels. Les façades en pierres et/ou en briques apparentes doivent être préservées et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Une unité colorimétrique doit être recherchée entre les teintes des différents éléments de façade (boiseries, volets, menuiseries…). L'utilisation de blanc pur est interdite. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sur la façade sur rue sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Elles sont **autorisées** sur les façades secondaires (façade arrière et pignons). Les fenêtres seront plus hautes que larges.
	Menuiseries	**Les menuiseries bois**, et notamment les petits bois, seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. En cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française avec petits bois, sauf le cas d'un projet architectural d'ensemble dûment justifié. Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries PVC blanc sont interdites. La forme des menuiseries devra s'adapter à la forme du linteau. **Les volets d'origine** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. En cas d'ajout de dispositifs d'occultation, le choix se portera prioritairement sur des brise-soleils orientables. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins.
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite. En cas de surélévation verticale, la forme de la toiture d'origine devra être restituée.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** pour les combles, en respectant la charpente existante
	Isolation	La création de nouvelles ouvertures en toiture est autorisée à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau qualitatif pour les toitures (tuiles en terre cuite, zinc, etc.) dans les teintes de la toiture existante.
	Panneaux solaires	La pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture, en respectant les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	Les éléments de décors et cheminées seront préservés et restaurés dans la mesure du possible, tout particulièrement lorsqu'ils participent à l'écriture architecturale de la séquence urbaine.
Clôtures sur rue	**Portails**	En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restituée à l'identique.
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures sur rue d'origine est interdite. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être **autorisée** pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante. En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Immeubles

Petits immeubles faubouriens et immeubles de boulevard



Besançon – Rue du Pont



Besançon – Avenue Sadi Carnot

Localisation

Principalement dans Besançon, dans les anciens faubourgs et sur les boulevards des premières extensions de la ville (quartiers de Battant, des Chaprais et de la Butte).

Données générales

Contexte historique : Développement des faubourgs à partir du XVIII^{e} siècle, puis développement des avenues et boulevards à la suite de l'ouverture progressive des remparts et au développement urbain dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle.

Type : Logements collectifs.

Période de référence : XVIII^{e} siècle – 1ère moitié du XX^{e} siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines

Les immeubles prennent place au sein de parcelles rectangulaires, perpendiculaires à la voie. Les petits immeubles faubouriens prennent place au sein des anciens centres bourgs et quartiers en extension, avec de faibles hauteurs et une irrégularité des typologies, mêlant petits immeubles, maisons mitoyennes et maisons traditionnelles.



Besançon – Avenue Fontaine Argent



Besançon – Rue de la Rotonde

Les bâtiments sont le plus souvent alignés sur rue, avec des cours à l'arrière. Quelques exemples ponctuels s'inscrivent en léger retrait, aménageant des jardinets/courettes au-devant. Certaines voies présentent des séquences de front bâtis cohérents, avec un alignement des lignes de corniche, de faîtage et/ou de balcons.



Besançon – Rue de Belfort



Besançon – Avenue Fontaine Argent

Caractéristiques architecturales

Les petits immeubles faubouriens présentent un gabarit réduit, en R+1 à 3 et 2 à 5 travées.

Ils sont érigés en en pierre ou plâtre.

Les façades sont enduites en teinte claire ou bien avec des pierres de taille apparentes. Les décors sont sobres, avec de simples encadrements en pierre et garde-corps en ferronnerie.





Les immeubles de boulevards présentent de plus grands gabarits, en R+2 à 5 et 4 à 10 travées.

Les constructions sont généralement en pierre (parfois en pierre locale, type pierre de Chailluz), plus rarement en béton. Ils offrent une mise en œuvre architecturale soignée (balcons, portes monumentales, consoles de balcons et avant-corps ouvragés, garde-corps en ferronnerie à motifs géométriques ou végétaux, décors en briques et décors sculptés, traitement qualificatif des angles de rues).

Les styles architecturaux et décoratifs sont variés : académisme, éclectiques ou Art Déco.









Perception/lisibilité

La typologie est aisément identifiable dans le tissu urbain par son implantation en alignement, sa qualité architecturale, son gabarit imposant et son nombre d'éléments avec la présence de plusieurs séquences homogènes, renforçant cette lisibilité.
La sous-typologie immeuble de bourg est cependant moins lisible et visible, compte-tenu de son gabarit moindre et du fait que les anciens centres-bourgs aient été réduits et fondus dans la ville moderne.

Etat d'intégrité et d'authenticité – Exemples de mauvaises pratiques

Les immeubles de boulevard présentent un bon état d'intégrité et d'authenticité, la qualité d'entretien est très correcte. Les devantures des commerces en rez-de-chaussée viennent parfois rompre l'architecture de la façade.
Les petits immeubles faubouriens constituent la typologie plus ancienne et dans un moins bon état d'intégrité et d'authenticité : "dilution" de la typologie au sein de séquences hétérogènes, entretien et réhabilitation variables, devantures commerciales en rupture, etc.






Exemples divers : devantures peu qualitatives et en rupture, installation de menuiseries et volets roulants en PVC, disparition des volets et persiennes, effacement des décors et ferronneries par suite des ravalements, etc.

Valeur de la typologie

La typologie est riche qui constitue la matière principale du tissu urbain.
Les sous-typologies présentent des valeurs distinctes :

- **Les petits immeubles de faubourg** constituent les témoins des anciens centres-bourgs des communes, néanmoins ils présentent une faible valeur architecturale. La valeur de la typologie est avant tout historique et en tant qu'ensemble sur quelques séquences préservées. Ces constructions participent à l'ambiance des anciens centres-bourgs.
- **Les immeubles de boulevard** présentent des exemples ponctuels remarquables par leurs qualités architecturales. Ils contribuent à donner aux grands axes leur ambiance de boulevard.

Règlement des immeubles

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	Les extensions horizontales sont interdites.
	Extensions verticales	Pour les immeubles de boulevard, les extensions verticales sont interdites. Pour les petits immeubles de faubourg, les extensions verticales sont **autorisées**. La surélévation devra être réalisée sur l'ensemble de l'emprise de l'immeuble ou sur un volume cohérent.
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou la mise en peinture des éléments d'architecture (chambranles, encadrement…) ou de décor est interdite. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE est **autorisée**, avec des matériaux isolants respectant la qualité des murs anciens, sauf : - sur les façades présentant des décors, - sur les façades en pierre et/ou briques apparentes.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades en pierres et/ou en briques apparentes doivent être préservées et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans le respect des matériaux traditionnels. L'aménagement d'une devanture commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de la construction et sa composition architecturale. L'utilisation de blanc pur est interdite. Une unité colorimétrique doit être recherchée entre les teintes des différents éléments de façade (ferronnerie, volets, menuiseries…). Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Les fenêtres seront plus hautes que larges.
	Menuiseries	**Les menuiseries bois** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. En cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française et le dessin des fenêtres devra être restitué à l'identique des menuiseries d'origine (petits bois à retrouver si supprimés). Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries PVC blanc sont interdites. L'ensemble des menuiseries devra être identiques sur une même façade. **Les volets d'origine** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. Pour les immeubles de faubourg, les volets bois à persiennes devront être maintenus ou restitués. En cas d'ajout de dispositifs d'occultation, le choix se portera prioritairement sur des brise-soleils orientables. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins. L'ensemble des volets devra être identique sur une même façade. Une harmonie entre la teinte des volets et celle des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. **Les ferronneries** (appui de fenêtre, porte cochère…) devront être préservées et restaurées.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite, y compris pour les toitures à la mansard et les toitures présentant des lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis, etc.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** pour les combles, en respectant la charpente existante. L'ITE est interdite pour les toitures à la mansard et les toitures présentant des lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis, etc.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau qualitatif pour les toitures (tuiles en terre cuite, zinc, etc.) dans les teintes de la toiture existante.
	Panneaux solaires	L'implantation se fera en bas de la pente de toiture, en respectant les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Les panneaux solaires sont interdits pour les immeubles de boulevard.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	Pour les immeubles de boulevard, les éléments de décors et cheminées seront préservés et restaurés dans la mesure du possible.
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Lorsqu'une clôture sur rue d'origine existe, sa suppression est interdite. Les courettes sur rue devront être maintenues.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice. En cas de démolition, une reconstruction permettant de retrouver ou conserver la cohérence de la séquence urbaine ou de l'alignement sera à privilégier.

Villas & pavillons

Villas bisontines bourgeoises, villas, pavillons modernistes et pavillons contemporains



Villa bisontine bourgeoise



Villa



Pavillon moderniste



Pavillon contemporain

Nota : Une distinction est faite entre les villas bisontines bourgeoises et les "simples" villas. Les villas bisontines bourgeoises sont davantage cossues, présentant des décors et volumes plus importants que les villas.

Localisation

Les **villas bisontines bourgeoises** et les villas se situent principalement à Besançon, dans les quartiers construits en extension à partir de la fin du XIXe siècle.
Les **pavillons modernistes** sont implantés majoritairement le long d'axes routiers plus ou moins grands (routes départementales et nationales) ainsi que dans des lotissements, sur l'ensemble du territoire.
Les **pavillons contemporains** correspondent à la dernière tranche du développement urbain sur l'ensemble du territoire, ils sont essentiellement construits aux extrémités des communes et dans les anciens hameaux, dans des lotissements ou parcelles récemment urbanisés.

Données générales

Contexte historique : Les **villas bisontines bourgeoises et les villas** apparaissent à partir du milieu du XIX^{e} siècle dans un contexte de développement de l'habitat en dehors du centre historique de Besançon grâce à l'ouverture progressive des remparts. Les **pavillons modernistes et les pavillons contemporains** correspondent à l'urbanisation croissante de la périphérie de Besançon et des anciennes communes rurales alentours dès la fin de la Seconde Guerre mondiale, cela due à une forte croissance démographique.

Type : Logements individuels.

Période de référence : La construction de villas bisontines bourgeoises et des villas s'étale de la seconde moitié du XIX^{e} siècle jusqu'au milieu du XX^{e} siècle.
Les pavillons modernistes sont construits entre les années 1950 et 1980.
Les pavillons contemporains sont érigés des années 1980 à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines

Les **villas bisontines bourgeoises** sont majoritairement implantées au cœur de grandes parcelles rectangulaires ou orthogonales, entourées d'un vaste espace végétalisé, ou construites en léger retrait avec un jardinet à l'avant et un jardin à l'arrière. Elles font parfois partie d'un lotissement cohérent, en général le long de voies rectilignes et arborées.



Besançon – rue des Fontenottes

Les **villas** sont implantées sur des parcelles plus petites et majoritairement perpendiculaires à la rue, avec un jardinet à l'avant et un jardin à l'arrière. Les lotissements de villas implantés sur des ilots sont intégrés dans le tissu urbain. Les lotissements prennent la forme de voies rectilignes, peu arborées.



Besançon – rues Suard, Marie Louise et Charles Fournier

Les **pavillons modernistes** sont construits sur des parcelles rectangulaires et de taille moyenne, essentiellement en léger retrait et très rarement en cœur de parcelle. Le lotissement de pavillons modernistes s'inscrit en extension de villes, en prolongement des centres-anciens et des faubourgs, le long des axes historiques.



Saint-Vit – Avenue de Dole

Les **pavillons contemporains** sont implantés sur de petites parcelles au sein de lotissements. Ils sont construits en cœur de parcelle, et systématiquement agrémentés d'un espace vert (jardinet à l'avant et jardin à l'arrière, places enherbées). Les lotissements pavillonnaires contemporains sont des quartiers résidentiels délimités par des rues formant des ilots réguliers où s'implantent les maisons standardisées. Les voies d'accès en boucle ou en impasse favorisent une circulation essentiellement résidentielle.



Novillars – Chemin-au-dessus-des-Roches

Caractéristiques architecturales

Les villas bisontines bourgeoises :

- Gabarit en R+1 ou 2 et 2 à 5 travées en façade principale.
- Construction en pierre de taille locale (type pierre de Chailluz). Elles peuvent présenter plusieurs styles architecturaux :

Néo-classique *:* façades enduites – symétrie – colonnes – frontons - mansarde - encadrements et chaînages moulurés - garde-corps et clôtures en fer forgé – portails architecturés.





Eclectique : pierre et enduit - plans complexes (tourelles, toits en pavillon, toits à croupe, débords de toit, lucarnes, bow-window etc.). Empruntant des éléments architecturaux et décoratifs à plusieurs courants, notamment au **néo-régionalisme** (aisseliers, faux pans-de-bois, fermes de charpentes apparentes) ou à **l'Art Nouveau** (Décors et ferronneries à motifs floraux et végétaux)









Art Déco : façades enduites – volumes cubiques - jeux de symétries (ouvertures, décors) – lignes droites - modénature en briques ou béton – Large utilisation du béton armé pour les balcons, pergolas, appuis, etc.





Les **Villas** présentent quant à elles un gabarit réduit, généralement R+1 et 1 à 3 travées en façade principale, avec des façades souvent enduites, avec parfois un soubassement en pierre de Chailluz. Elles offrent des décors de catalogue, standardisés, en pierre de taille, briques colorées, céramiques ou moulures.







Pavillons modernistes :

- Gabarit en R+1 ou 2.
- Béton enduit.
- Volumes géométriques simples - grandes ouvertures – décors minimalistes.
- Terrasses et balcons - garde-corps en fer forgé.







Pavillons contemporains :

- Gabarits majoritairement de plain-pied, parfois en R+1.
- Béton enduit.
- Composition en addition de volumes simples avec des façades enduites.
- Les grands pavillons contemporains remarquables présentent des toits-terrasses.





Perception/lisibilité

Les **villas bisontines bourgeoises et les villas** sont facilement identifiables dans le paysage urbain et essentiellement dans les quartiers les plus cossus de Besançon. Les **villas bisontines bourgeoises** le sont notamment par leur gabarit imposant et leur position dominante.
Les **pavillons modernistes** sont perceptibles essentiellement en bordure d'axes routiers.
Les **pavillons contemporains** sont très perceptibles dans les extensions urbaines les plus récentes sur l'ensemble du territoire, ils ont tendance à se lire en ensemble, le plus souvent en lotissement.

Etat d'intégrité et d'authenticité – Exemples de mauvaises pratiques

L'ensemble de la typologie présente un bon état d'intégrité et d'authenticité, avec quelques rares modifications.
La qualité d'entretien est très correcte.
Le risque est ici principalement une banalisation du bâtiment, avec une perte de son langage architectural et décoratif en raison d'adjonctions contemporaines "banales", en rupture avec l'origine.









Valeur de la typologie

Les villas bisontines bourgeoises et les villas sont identitaires du paysage urbain de Besançon. Elles présentent des qualités architecturales fortes et témoignent du fort développement de la commune à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. Leur qualité architecturale et leur perception immédiate en font un patrimoine qualitatif partagé par tous. Elles sont ainsi prisées et très bien entretenues.
Les pavillons modernistes et les pavillons contemporains ne présentent pas de valeur patrimoniale en tant que telle, mais offrent quelques exemples ponctuels remarquables.

Règlement des villas & pavillons

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	L'extension de la construction existante est autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'extension est organisée, soit latéralement sur la parcelle dans le prolongement de la maison d'origine, soit à l'arrière, soit en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait - Elle s'inscrit dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine et ne porte pas atteinte à son intégrité esthétique et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont **autorisées** pour les toitures terrasses ou à 2 pans simples, dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport à la construction d'origine et sous réserve de ne pas altérer la perception d'origine du bâtiment La surélévation devra être réalisée sur l'ensemble de l'emprise de la construction existante (ou sur l'ensemble du volume principal si la maison comporte des volumes distincts) Les extensions verticales sont interdites pour les toitures complexes (toiture à croupe ou demi-croupe, toiture en pavillon…).
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. Tout élément d'architecture et de décors, en pierre et/ou brique apparente notamment, doit être préservé et ne peut faire l'objet d'une mise en peinture ou être recouvert. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Pour les bâtiments d'avant 1948, les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. Pour les villas bisontines bourgeoises et les villas, l'ITE est interdite sur les façades en pierre et/ou en briques et les façades présentant des décors. Pour les pavillons modernistes et contemporains, l'ITE est **autorisée**.
	Matériaux, enduits, couleurs	Pour les bâtiments d'avant 1948, les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. L'utilisation de blanc pur est interdite, sauf si couleur d'origine. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Pour les villas bisontines bourgeoises et les villas, les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits sur la façade sur rue, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Ils sont **autorisés** sur les façades secondaires (façade arrière et pignons). Pour les villas bisontines bourgeoises et les villas, les fenêtres seront plus hautes que larges.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Menuiseries	**Les menuiseries bois** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Pour les villas bisontines bourgeoises, les villas et les pavillons modernistes, en cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française, sauf le cas d'un projet architectural d'ensemble dûment justifié. La forme des menuiseries devra s'adapter à la forme du linteau. Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries PVC blanc sont interdites. **Les volets d'origine** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. En cas d'ajout de dispositifs d'occultation, le choix se portera prioritairement sur des brise-soleils orientables. L'ajout de volets roulants est interdit sur les ouvertures de formes non rectangulaires et sur les bow-windows. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins.
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Pour les toitures à pans, une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** pour les combles, en respectant la charpente existante.
	Matériaux	Pour les toitures à pans, les travaux devront restituer un matériau qualitatif pour les toitures (tuiles en terre cuite, zinc, etc.) dans les teintes de la toiture existante. Pour les toitures-terrasses, la végétalisation de la toiture est **autorisée**.
	Panneaux solaires	Pour les toitures à pans, la pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. Ils sont interdits sur le volume principal pour les villas bisontines bourgeoises. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture, en respectant les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour les toitures-terrasses, les panneaux solaires sont **autorisés** sous réserve d'une intégration architecturale qualitative.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	Pour les villas bisontines bourgeoises, la démolition des cheminées et éléments de décors est interdite.
Clôtures sur rue	**Portails**	En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restitué à l'identique.
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures sur rue d'origine est interdite. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être autorisée pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits. Les jardins-avant végétalisés devront être conservés, confortés et mis en valeur par la plantation d'essences végétales variées et adaptées au climat local.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Châteaux & demeures



Château Galland, Besançon (quartier Tilleroyes)

Localisation

Dans les communes de Besançon, Bonnay, Chevroz, Franois, Geneuille, Grandfontaine, Montfaucon, Miserey-Salines, Pirey, Roset-Fluans, Roche-lez-Beaupré, Thoraise, Torpes, Montferrand-le-Château, Venise.

Données générales

Contexte historique : Au Moyen-Age, les seigneurs locaux font construire des châteaux, à la fois résidence, centre d'exploitation agricole et ouvrage défensif, mais aussi symbole du contrôle de leurs terres. Ils contrôlent ainsi la justice, l'économie et la défense locale. A l'époque moderne, ils laissent place à des châteaux, manoirs et demeures plus élégantes et confortables.
A partir du XVIII^{e} siècle, des demeures de plaisance sont construites dans la campagne environnant les villes. Ces "maisons des champs" permettant à l'aristocratie et à la bourgeoisie de s'éloigner des cités qui se densifient et s'industrialisent pour chercher le bon air, l'eau pure, l'ensoleillement et un cadre pittoresque.

Type : Destination variée (Logements individuels, hôtellerie, équipements publics, etc.).

Période de référence : XIII^{e} – XIX^{e} siècles.

Foncier/propriété : Privée ou publique.

Caractéristiques urbaines

Les châteaux sont généralement implantés au sein d'un domaine ou d'un parc et accompagnés par des communs. Ces derniers peuvent-être indépendants du château ou bien dans sa continuité, formant ainsi un ensemble architectural cohérent. Souvent en retrait de l'espace urbain, les châteaux sont masqués par les communs ou les arbres de leur domaine.

De grandes demeures sont plus généralement implantées le long de routes principales (Besançon, Osselle-Routelle, Pirey, Venise) entourées d'un vaste jardin ou parc. Ces derniers peuvent être à la française ou à l'anglaise, avec également des lacs et fontaines.



Domaine avec jardin à la française à Vaire



Domaine avec jardin à l'anglaise à Osselle-Routelle

Caractéristiques architecturales

Ils présentent un grand gabarit : plan massé ou en ailes, centré autour d'un logis principal, parfois avec des extensions (tours, pavillons, ailes). Les communs, généralement de plus faible hauteur que le château, présentent des dimensions très variées allant du simple pavillon à des ensembles beaucoup plus imposants, formant parfois des cours et regroupant diverses activités (écuries, remises, granges, pigeonniers, etc.).

Pour les châteaux médiévaux :

- pierres apparentes,
- peu de décors,
- toitures à forte pente couvert de tuiles,
- présence de tourelles coniques ou carrées,
- architecture non symétrique et accumulative, bâtiments organisés autour d'une cour centrale.



Château de Chevroz



Château de Miserey-Salines

Pour les châteaux modernes et postérieurs :

- composition symétrique,
- architecture et décors classiques,
- façades enduites, chaînages d'angles en pierre,
- corniches,
- toitures couvertes de tuiles ou d'ardoise, etc. ; nombreux décors sculptés : pilastres, frontons, clés d'arc, balustrades, lucarnes ; garde-corps en fer forgé ouvragé.
- communs, beaucoup plus sobres, comportant peu d'ornements.
- allée d'entrée principale centrée permettant d'accéder au bâtiment.
- jardins à l'anglaise ou à la française, présence ponctuelle de potagers ou de vergers.



Fronton du château de Torpes



Fontaine du château de Vaire



Manoir du XIX^{e}, dit "Château de la Dame Blanche" à Geneuille

Perception/lisibilité

La typologie est facilement identifiable dans le paysage urbain du fait de l'emprise importante des domaines ainsi que des volumes imposants des bâtiments. Néanmoins, les châteaux et demeures peuvent être dissimulés par la végétation et les enceintes murées.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Les bâtiments, propriétés privées encore habitées, sont dans l'ensemble bien entretenus avec très peu de modification contemporaine. De plus, trois d'entre eux accueillent actuellement des établissements hôteliers, contribuant au bon état de conservation et d'entretien du domaine.

Valeur de la typologie

Les châteaux et demeures témoignent de l'histoire du territoire et constituent un ensemble architectural et patrimonial remarquable. Les grands parcs ou jardins constituent des espaces naturels importants pour la biodiversité.
Cette valeur patrimoniale est reconnue par l'inscription ou le classement de plusieurs éléments au titre de Monuments historiques.

Règlement des châteaux & demeures

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	Extensions horizontales	L'extension de la construction existante est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension sont inférieures à celles de la construction existante, pour maintenir la lecture du bâtiment protégé. - L'extension s'inscrit dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine et ne porte pas atteinte à son intégrité esthétique et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont interdites.
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. Les façades en pierres et/ou en briques apparentes, ainsi que les éléments d'architecture et de décors doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera mise en œuvre. L'ITE est interdite.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. L'utilisation de blanc pur est interdite, sauf si ce sont les couleurs d'origine. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Les éléments verriers (vitraux notamment) seront traités avec un grand soin et restaurés si nécessaire.
	Menuiseries	**Les menuiseries bois** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. En cas de remplacement, le choix se portera sur des ouvrants à la française et le dessin des menuiseries sera restitué (petits bois). La forme des menuiseries devra s'adapter à la forme du linteau. Des menuiseries bois ou aluminium seront privilégiées. Les menuiseries PVC blanc sont interdites. **Les volets bois** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits. L'ajout de volets roulants est interdit.
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'TE est interdite.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau qualitatif pour les toitures (tuiles en terre cuite, zinc, etc.) dans les teintes de la toiture existante.
	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sont interdits sur le volume principal. Ils sont **autorisés** sur les volumes secondaires ou bâtiments annexes. L'implantation se fera en bas de la pente de toiture, en respectant les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	La démolition des cheminées et éléments de décors est interdite.
Clôtures sur rue	**Portails**	En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restitué à l'identique.
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures sur rue d'origine est interdite. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être **autorisée** pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante. En cas de travaux, des clôtures identiques dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Architecture industrielle et technique



Besançon – Ancienne confiserie et biscuiterie Brochet

Nota : Compte-tenu de son importance, l'architecture relevant de l'industrie horlogère est abordée dans une fiche typologique à part en tant que telle.

Localisation

Dans la vallée du Doubs (communes à proximité de la rivière) et dans le tissu urbain bisontin (principalement à proximité des lignes de chemin de fer).

Données générales

Contexte historique : Les ressources hydrauliques et forestières du territoire permettent le développement industriel des secteurs de la métallurgie, du textile et de la papeterie qui prend progressivement le pas sur l'activité horlogère dès la fin du XIX^{e} siècle.
A partir de 1920 à Besançon, le prolongement de la ligne du chemin de fer occasionne le développement périphérique sur le plateau au Nord de la ville. Cette nouvelle extension accueille entrepôts, usines et ateliers. Le choc pétrolier de 1973 précipite le déclin de l'industrie sur l'ensemble du territoire, laissant de nombreux sites de production en friche. A la fin du XX^{e} siècle, la vocation industrielle laisse place au secteur tertiaire.

Type : Sites de production (grandes et petites industries, ateliers/entrepôts).

Période de référence : Fin XIX^{e} – XX^{e} siècles.

Foncier/propriété : Propriété majoritairement privée.

Caractéristiques urbaines

- Grandes emprises.
- Implantation sur des ilots entiers, parcelles rectangulaires ou en lanières.
- Hauteurs pouvant parfois être marquantes dans le paysage urbain.
- Fonctionnement interne avec hiérarchisation entre les bâtiments (lieu de production, de stockage, bureaux et logements).
- Organisation autour de cours et de circulations hiérarchisées (véhicules, piétons), avec sens de circulation.
- Hiérarchisation des entrées du site sur la voie publique (livraisons, transports, entrée/sortie des ouvriers et des clients, etc.).
- Aménagement des sites de façon organique, au gré des besoins et des évolutions de la production ; Sites se renouvelant sur eux-mêmes.

Certaines petites usines et ateliers urbains présentent des emprises moyennes ou réduites.

- Aménagement au sein d'ilots bâtis mixtes (logements, commerces, lieux de stockage).
- Parcelles rectangulaires ou en lanières.
- Implantation du lieu de production en fond/milieu de parcelle ou avec façade sur rue.
- Organisation autour d'une cour.
- Intégration dans le paysage urbain (pas de rupture de hauteur, de longueur ou de matériaux).



Besançon – ancienne usine Douge Frères derrière la voie ferrée



Besançon – ancienne confiserie et chocolaterie Jacquemin Frères



Thoraise – Ilot de l'ancien moulin puis de la Soudière de Besançon



Deluz – ancienne papeterie

Caractéristiques architecturales

- Architecture de série, avant tout économique et utilitaire.
- Emploi de pierre, de brique, de métal, de pans de bois ou de béton, couvertures en tuile, en sheds, en tôle ondulée ou toit-terrasse, élévation allant du plain-pied jusqu'à la grande hauteur, etc.

Les lieux de production bénéficient d'un grand apport de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures, aux menuiseries métalliques, aux toitures en shed ou encore aux pavés de verre.
Les décors sont généralement simples, prenant la forme de décors architectoniques ou géométriques avec des jeux de matériaux.



Besançon – Immeuble à usage d'usine et logement de l'entreprise d'équipement industriel Précis



Besançon – Anciens entrepôts de la Société des Docks et Entrepôts de Franche Comté



Besançon – bâtiment de logements de l'ancien site industriel Rhodiacéta



Besançon – Remises, écuries et dépendances de l'ancienne usine de chaussures Gaiffe puis de décolletage

Perception/lisibilité

La typologie est généralement remarquable grâce à ses grands volumes, son emprise et aux formes architecturales typiques (toiture en sheds, utilisation de la brique, du métal ou du béton, etc.).
Les usines et ateliers insérés dans le tissu urbain présentent une perception plus variable, parfois très identifiables et parfois invisibles depuis l'espace public, voire "noyés" au sein d'un enchevêtrement bâti.

Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est variable, allant de l'élément intact à la friche industrielle ou à l'ensemble reconverti. Dans l'ensemble, l'état de conservation est plutôt bon, mais est à mettre dans la perspective d'un patrimoine utilitaire et économique devant s'adapter à une destination et un fonctionnement en perpétuelle évolution. Certains sites sont actuellement en friches, dans l'attente de projets de reconversion.

Valeur de la typologie

L'architecture industrielle constitue une typologie majeure au sein du territoire, témoignant de l'essor industriel du territoire à partir de la fin du XIX^{e} siècle. Il s'agit cependant généralement de reliquats ponctuels de l'ancienne activité industrielle, pour la plupart reconvertis ou en attente de reconversion.
Il s'agit d'une typologie particulièrement riche architecturalement, dont certains éléments constituent des *unica* ou des éléments représentatifs de cette architecture à l'échelle régionale.
Enfin, certains éléments sont des marqueurs urbains forts du paysage urbain du territoire.

Règlement de l'architecture industrielle & technique

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	Extensions horizontales	L'extension de la construction existante est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension sont inférieures à celles de la construction existante, pour maintenir la lecture du bâtiment protégé. - L'extension s'inscrit dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine et ne porte pas atteinte à son intégrité esthétique et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont **autorisées** dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport à la construction d'origine et sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine. La surélévation devra être réalisée sur l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant (ou sur l'ensemble d'un volume cohérent si le bâtiment comporte des volumes distincts), Pour les toitures-terrasses, la surélévation peut être réalisée sous forme d'attique.
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. Tout élément d'architecture et de décors doit être préservé et ne peut faire l'objet d'une mise en peinture ou être recouvert. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** en respectant les éléments de modénature. L'ITE est interdite : - sur les façades présentant des éléments de décors particuliers ; - sur les façades en pierre et/ou briques apparentes, - sur les façades à pans de bois.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les matériaux d'origine (brique, métal, pans de bois...) seront dans la mesure du possible conservés et mis en valeur. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Pour les façades porteuses, les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont **interdits**, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante ou à réouvrir une baie anciennement fermée. Dans le cas de façades légères (façades non porteuses dans le cas de bâtiments à ossature métallique par exemple), les nouvelles ouvertures ou percements sont **autorisés** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble respectant le bâtiment et ses caractéristiques.
	Menuiseries	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Le dessin des menuiseries devra être maintenu ou restitué à l'identique en cas de remplacement. Pour les façades en pans de bois, les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits. En cas d'ajout de dispositifs d'occultation, le choix se portera prioritairement sur des brise-soleils orientables. L'ajout de lambrequins est **autorisé**. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés avec des lambrequins. L'ensemble des volets devra être identiques sur une même façade.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures à sheds est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition de la façade sous le pan de toit concerné.
	Isolation	Pour les toitures à pans, une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE est **autorisée**.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau qualitatif pour les toitures (tuiles en terre cuite, zinc, etc.) dans les teintes de la toiture existante.
	Panneaux solaires	La pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture, en respectant les axes de composition de la façade sous le pan de toit concerné.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	/
Clôtures sur rue	**Portails**	En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restitué à l'identique.
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures d'origine est interdite. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être **autorisée** pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante. En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Bâti lié à l'activité horlogère



Usine d'horlogerie Sarda, Besançon, avenue Carnot

Localisation

Essentiellement dans la vieille ville de Besançon (quartier Battant) pour les activités à domicile et dans les quartiers construits en extension aux XIX^{e} et XX^{e} siècles (Chaprais, Palente).

Données générales

Contexte historique : L'activité horlogère nait à Besançon en 1793 sous l'impulsion de l'industriel suisse Laurent Mégevand. En 1860, Besançon est présentée comme la "capitale française de l'horlogerie" à l'Exposition internationale qui se tient dans la ville. L'année suivante, l'école municipale d'horlogerie, est créée. L'industrie horlogère se maintient malgré la crise de 1929 puis rencontre de grandes difficultés à la suite du choc pétrolier de 1973, à l'instar de toute l'industrie française. L'apparition du quartz et la concurrence internationale mettent également à mal le secteur. L'activité reprend très lentement au début du XXI^{e} siècle.

Type : Immeubles et maisons-ateliers, usines.

Période de référence : Fin XVIII^{e} – XXI^{e} siècles.

Foncier/propriété : Propriété majoritairement privée.

Caractéristiques urbaines

Immeubles et maisons ateliers :

- Petites fabrications qui présentent des emprises moyennes ou réduites.
- Aménagement au sein d'ilots bâtis mixtes (logements, commerces, lieux de stockage).
- Parcelles rectangulaires.
- Construction à l'alignement et plus rarement en retrait par rapport à la rue.
- Répartition en interne des différents locaux (bureaux, logements).
- Implantation du lieu de production en fond/milieu de parcelle ou dans le même bâtiment (généralement en rez-de-chaussée).
- Organisation autour d'une cour.
- Intégration dans le paysage urbain (pas de rupture de hauteur, de longueur ou de matériaux).

Usines :

- Grandes emprises.
- Aménagement au sein d'ilot bâti mixte (logements, commerces, lieux de stockage, zone industrielle).
- Parcelles rectangulaires ou en lanières.
- Répartition des différents services dans plusieurs bâtiments et plus rarement dans un seul.



Actuelle usine Lip, Besançon, chemin de l'Ermitage



Ancienne usine Paul Humbert Besançon, rue de l'Avenir



Ancienne horlogerie Argentor Besançon, rue du Château-Rose

Caractéristiques architecturales

N.B : La typologie de l'activité horlogère se distingue peu de celles des maisons, immeubles et architecture industrielle, mais se caractérise néanmoins par la présence systématique de larges baies apportant la luminosité nécessaire au travail horloger.

Immeubles et maisons ateliers :

- Architecture mixte partageant des traits communs avec l'architecture domestique.
- R+1 à R+4.
- Plan en L ou en U pour les immeubles.
- Emploi de la pierre, du moellon de calcaire, du béton et de l'enduit.
- Toit terrasse ou longs pans à croupe ou demi-croupe.
- Couverture en tuiles mécaniques ou plates.
- Décors éclectiques empruntant au néo-régionalisme, académisme, néo-classicisme, Art Nouveau et Art Déco.



Ancienne fabrique de boîtes de montre Edgar Alber

Besançon, rue de la Grette



Ancienne maison et atelier d'horlogerie Pétolat Frères et Anguenot

Besançon, avenue Denfert-Rocherau



Ancien atelier d'horlogerie Utinam puis Meyer

Besançon, rue des Villas



Ancienne usine d'horlogerie Metal Decor

Besançon, avenue Clémenceau



Ancienne usine Frankowski et Pierre Seguin

Besançon, avenue Carnot.



Ancienne usine Universo

Besançon, rue des Villas

Usines et ateliers urbains et sites industriels :

- Architecture économique et utilitaire.
- Emploi de béton, de pierre et de métal, couvertures en tuile, en sheds, en tôle ondulée ou toit-terrasse, élévation allant du plain-pied à la grande hauteur, etc.

Les lieux de production bénéficient d'un grand apport de lumière naturelle grâce à de larges fenêtres, aux menuiseries métalliques, aux toitures en shed ou encore aux pavés de verre.



Ancienne usine d'horlogerie Robert et Geismar

Besançon, faubourg Tarragnoz



Ancienne usine Lip

Besançon, quartier Palente



Actuelle usine S.M.B

Châtillon-le-Duc, chemin des Maurapan

On distingue deux autres lieux dédiés à l'horlogerie :

L'observatoire astronomique, météorologique et chronométrique de Besançon

L'établissement comprend des pavillons en pierres et briques avec multiple verrières et une tour circulaire en pierre avec une coupole en zinc.



L'ancienne école nationale d'horlogerie (actuel lycée polyvalent Jules Haag)

De style Art déco, le bâtiment est en béton et partiellement enduit. Le plan du bâtiment est en forme de A sur 5 niveaux et dont la pointe en pan coupé constitue la façade d'entrée. La construction est réalisée selon un système de poteaux/poutres. Les deux bâtiments latéraux sont reliés par une traverse qui délimite la cour d'honneur. Les façades latérales sont rythmées par de larges baies vitrées. Le dernier niveau est traité en attique. La façade principale se distingue par son décor monumental : carreaux en grès flammés de formes géométriques, ouvrages en fer forgé et bas-reliefs allégoriques. L'avant-corps comporte l'inscription en creux et mosaïque dorée et est surmonté d'une horloge. Trois balcons prennent place au dernier étage. Une coupole métallique vient coiffer le toit.



Perception/lisibilité

Les immeubles et maisons ateliers insérés dans le tissu urbain sont peu perceptibles du fait de leur parentalité avec l'architecture domestique ou de la réaffectation des bâtiments en logement ou bureaux. Aucun signe distinctif ne permet la compréhension de leur destination d'origine.
Quelques usines et ateliers sont remarquables grâce aux formes architecturales (toiture en sheds, utilisation du métal, du béton et du verre) et à leurs volumes.

Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est dans l'ensemble plutôt bon. La réaffectation systématique en logements, commerces et bureaux ou le rare maintien d'une activité industrielle/technique a permis un bon état de conservation.

Valeur de la typologie

L'architecture horlogère constitue une typologie majeure et identitaire au sein du territoire, témoignant de l'essor industriel du territoire à partir de la fin du XVIII^{e} siècle. Il s'agit cependant généralement de reliquats ponctuels de l'ancienne activité, pour l'essentiel reconvertis. Certains éléments (Usine Sidhor, Ecole Nationale d'horlogerie, Observatoire et usine Dodane) constituent des éléments représentatifs de l'architecture horlogère à l'échelle nationale et marquent le paysage urbain.



Actuelle usine Sidhor
Besançon, rue de la Mouillère



Ancienne école nationale d'horlogerie
Besançon, rue Labbé



Ancienne usine Dodane
Besançon, avenue de Montrapon

Règlement du bâti lié à l'activité horlogère

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	Extensions horizontales	L'extension de la construction existante est **autorisée** sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La hauteur et l'emprise de l'extension sont inférieures à celles de la construction existante, pour maintenir la lecture du bâtiment protégé. - L'extension s'inscrit dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine et ne porte pas atteinte à son intégrité esthétique et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont **autorisées** pour les toitures-terrasses sous réserve sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural dûment justifié en rapport avec la construction d'origine La surélévation devra être réalisée sur l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant (ou sur l'ensemble d'un volume cohérent si le bâtiment comporte des volumes distincts) ou en attique. Les extensions verticales sont interdites pour les toitures à pans.
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments d'architecture ou de décors seront reproduits à l'identique.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sera privilégiée. L'ITE est **autorisée** en respectant les éléments de modénature. L'ITE est interdite : - sur les façades présentant des éléments de décors particuliers ; - sur les façades en pierre et/ou briques apparentes.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les matériaux d'origine (brique, métal...) seront dans la mesure du possible conservés et mis en valeur. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Pour les façades porteuses, les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante, à réouvrir une baie anciennement fermée ou pour mettre un bâtiment aux normes ERP (établissement recevant du public). Dans le cas de façades légères (façades non porteuses dans le cas de bâtiments à ossature métallique par exemple), les nouvelles ouvertures ou percements sont **autorisés** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble respectant le bâtiment et ses caractéristiques.
	Menuiseries	**Les menuiseries** seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Le dessin des menuiseries devra être maintenu ou restitué à l'identique en cas de remplacement. **Les volets d'origine** seront conservés et restaurés, ou restitués à l'identique. En cas d'ajout de dispositifs d'occultation, le choix se portera prioritairement sur des brise-soleils orientables. Les coffres de volets roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade et être habillés de lambrequins. Une harmonie entre la teinte des volets et celles des encadrements et du fond de façade devra être recherchée. L'ensemble des volets devra être identiques sur une même façade. **Les ferronneries** (appui de fenêtre, porte cochère…) devront être préservées et restaurées.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures complexes (toiture à croupe ou demi-croupe…) est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE en toiture est interdite.
	Matériaux	Dans le cas de toiture à pans, les travaux devront restituer un matériau qualitatif (tuiles en terre cuite, etc.) dans les teintes de la toiture existante. La végétalisation des toitures-terrasses est **autorisée**.
	Panneaux solaires	La pose de panneaux solaires sera privilégiée sur un volume secondaire. En cas de pose sur le volume principal, l'implantation se fera en bas de la pente de toiture. Pour les toitures-terrasses, les panneaux photovoltaïques sont **autorisés** sous réserve d'une intégration architecturale qualitative.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	/
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Pour les maisons ateliers, la suppression des clôtures d'origine est interdite. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être **autorisée** pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne, qui devra être intégrée de manière qualitative à la clôture existante. En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. Dans le cas d'un projet architectural et paysager cohérent, une réinterprétation contemporaine de la clôture est **autorisée**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Architecture militaire



Site des Trois-Châtels, Besançon

Localisation

Besançon (centre-historique, hors périmètre d'étude), dans les quartiers jouxtant la Boucle (Velotte, Butte-Grette et Brégille) et à Avanne-Aveney, Tallenay, Morre, Fontain, Beure, Pugey, Chatillon, Montfaucon et Pouilley-les-Vignes.

Données générales

Contexte historique : Le site de Besançon est naturellement stratégique, protégé par la boucle du Doubs et encadré de trois collines. La ville est ainsi fortifiée depuis l'Antiquité. Les chartes médiévales mentionnent en effet une enceinte antique, qui durant tout le Moyen-Age, sépare le paysage entre la cité intra-muros et les alentours. A partir du XV^{e} siècle, la Franche-Comté est sous domination espagnole, les fortifications bisontines sont ainsi renforcées pour défendre les possessions des Habsbourg contre la couronne de France.
Après la conquête de la Franche-Comté par Louis XIV à la fin du XVII^{e} siècle, Besançon devient l'une des principales villes fortifiées à la frontière du Royaume. Vauban, ingénieur militaire du roi est alors chargé du nouveau système défensif de la ville, dans la politique nationale du "Pré Carré".
La défaite de 1870 et l'annexion de l'Alsace-Lorraine conduisent à une nouvelle vague de fortifications sur l'ensemble du territoire, qui prennent en compte l'augmentation de la puissance et de la portée de l'artillerie. Ainsi, le système "Séré de Rivières" est mis en place, avec des forts "satellites" protégeant la ville.
La fin du XIX^{e} siècle et le début du XX^{e} siècle est marqué par la construction de casernes et d'ouvrages d'artillerie détachés.

Type : Ouvrages défensifs et casernes.

Période de référence : XVII^{e} – XX^{e} siècles.

Foncier/propriété : Propriété mixte (armée, communes, bailleurs).

Caractéristiques urbaines

Les fortifications

Remparts
Ces constructions ceinturaient à l'origine la ville de Besançon en suivant la boucle du Doubs et le faubourg Battant. Il s'agit de fortifications en étoile, avec des bastions triangulaires. S'ils ont été en grande partie largement détruits, l'urbanisme de la cité a repris leur tracé et ils restent parfaitement lisibles dans les formes urbaines.

Forts
Ouvrages détachés édifiés principalement sur des collines afin de protéger la ville et ses environs en offrant une vue dégagée et une grande portée de tir. Ces forts présentent également un profil en étoile, avec des bastions triangulaires, et sont entourés de fossés. Ils comprennent généralement des casemates (espaces voutés enterrés ou semi-enterrés) ainsi que des batteries (dispositif abritant l'artillerie).

Lunettes
Ouvrages détachés situés principalement à l'extérieur des remparts et à proximité de points stratégiques tels que les routes ou les ponts.
De forme semi-circulaire, rectangulaire ou polygonale, les lunettes sont parfois entourées d'un fossé.



Fort Brégille
Besançon



Fort Chaudanne
Besançon



Fort à Montfaucon



Fort Benoît
Chalezeule

Les casernes

Les casernes ont été aménagées en extension de la ville, sur des terrains vierges.
Elles se trouvent à proximité des voies de chemin de fer, disposant ainsi d'une voie propre. Elles présentent un plan orthogonal, avec des bâtiments rectangulaires en arrêtes ou construits de façon longitudinale selon un système hiérarchisé entre officiers et soldats, entre habitats, magasins et écuries. Les places d'armes constituent le cœur de la caserne, tandis qu'un polygone de tir se situe de l'autre côté de la route.



Caserne dans le quartier Butte-Grette à Besançon

Caractéristiques architecturales

Les fortifications et forts de type Vauban se présentent sous la forme de bastions triangulaires ou rectangulaires, construits en pierre et maçonnerie traditionnelle, formant des fortifications en étoiles pour multiplier les angles de tir et réduire les angles morts. Ils sont entourés de fossés secs et de glacis. Conçus comme des systèmes autonomes, ils intègrent des bâtiments de caserne, magasins, etc.
Les fortifications et forts de type Séré de Rivières s'en distinguent par des fortifications plus basses, parfois semi-enterrées, aux murs inclinés, pour réduire leur visibilité et leur vulnérabilité face à l'artillerie. Ces systèmes sont entourés de casemates et lunettes détachées, afin de couvrir de grandes zones avec peu d'hommes. Les magasins et casernements sont intégrés au sein de bâtiments et de galeries au sein des fortifications.



Batterie Rolland - Fontain



Ouvrages de la ligne de crête du Fort de Pouilley-les-Vignes



Casemate semi-enterrée du Fort de Pugey

Les casernes se présentent quant à elles sous la forme de longs corps de bâtiment rectangulaires, en rez-de-chaussée ou à un étage pour les bâtiments fonctionnels et de 2 à 3 étages pour les logements.
Maçonneries en pierre et enduits, toits à croupes et à double pans droits, couvertures en tuiles d'argile.
Quasi-absence de décor : chaînages, corniches et encadrements des baies, lucarnes, présence ponctuelle de modénatures en briques.



Caserne du Fort Chaudanne - Besançon



Bâtiment subsistant de l'ancienne caserne de Vauban à Besançon

Perception/lisibilité

La typologie est identifiable par son importante emprise au sol et sa position dominante dans le grand paysage. Les remparts sont visibles depuis de nombreux points de la ville. Néanmoins, les forts et ouvrages abandonnés se trouvent noyés dans la végétation.
Plusieurs sites prennent place sur des belvédères et offrent des points de vue remarquables.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Par suite du désengagement de l'armée à la fin du XXe siècle, ces sites ont connu des destins variables. Certains ont été reconvertis ou abandonnés, tandis que d'autres ont gardé leur affectation militaire. La caserne Vauban à part exemple fait l'objet d'une démolition partielle pour aménager un écoquartier. La caserne Joffre, construite sur l'ancien terrain du polygone d'artillerie, est encore affectée à la Défense, elle a par ailleurs bénéficié de travaux de modernisation et d'agrandissement dans les années 2000.
L'état d'intégrité et d'authenticité général est donc variable, mais à mettre en perspective d'une destination avant tout fonctionnelle.

Valeur de la typologie

L'architecture militaire du territoire bisontin est un exemple de l'évolution des systèmes défensifs, de l'Antiquité au milieu du XXe siècle, et représente un marqueur fort de l'identité du territoire. Sa valeur architecturale et patrimoniale est notamment reconnue internationalement par l'inscription des Fortifications Vauban au patrimoine mondial de l'UNESCO. D'autres éléments sont également protégés au titre des Monuments historiques.

Règlement de l'architecture militaire

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	Extensions horizontales	Les extensions horizontales sont **autorisées** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont **autorisées** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.
Façades	**Eléments de décors**	Les chaînages, corniches et encadrements des baies, modénatures en briques, etc. seront préservés et mis en valeur.
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE est interdite sur les façades principales. L'ITE est **autorisée** sur les façades secondaires (façade arrière et pignons) destinées à être enduites, sauf si elles présentent des éléments de décors particuliers.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. Les façades en pierres apparentes ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante, à réouvrir une baie anciennement fermée ou pour mettre un bâtiment aux normes ERP (établissement recevant du public).
	Menuiseries	Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Toitures	**Formes**	En cas de toitures à pans, la modification de la forme des toitures est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Pour les fortifications : les nouvelles ouvertures en toiture sont interdites. Pour les casernes : Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE en toiture est interdite.
	Matériaux	Dans le cas de toiture à pans, les travaux devront restituer un matériau qualitatif (tuiles en terre cuite) dans les teintes de la toiture existante. Pour les toitures-terrasses, la végétalisation de la toiture est **autorisée**.
	Panneaux solaires	Pour les forteresses, les panneaux solaires sont interdits sur les volumes principaux. Pour les casernes, les panneaux solaires sont **autorisés** sur les toitures à pans sous réserve d'une intégration harmonieuse à la toiture, en respectant les axes de composition de la façade sous le pan de toit concerné.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	Lorsqu'ils existent, les éléments de décors et cheminées seront préservés et restaurés dans la mesure du possible, tout particulièrement lorsqu'ils participent à l'écriture architecturale du bâtiment.
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	La suppression des clôtures d'origine est interdite, lorsqu'elle participe d'un alignement sur rue.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Equipements publics

Architectures administrative, scolaire, hospitalière, culturelle & sportive



Collège Saint-Joseph, Besançon

Localisation

- **Architecture administrative** : sous-typologie présente dans l'ensemble des communes (dans les centres-villes ou en périphérie proche) et en plus grand nombre à Besançon, généralement au cœur des centres-bourgs.
- **Architecture scolaire et universitaire** : sous-typologie présente dans la quasi-totalité des communes et en plus grand nombre à Besançon, généralement en centre-bourg ou au cœur des quartiers construits en extension.
- **Architecture hospitalière** : sous-typologie présente à Besançon et Novillars, situation en périphérie.
- **Architecture du sport et de la culture** : sous-typologie présente dans seulement quelques communes, situation en périphérie.

Données générales

Contexte historique : A la Révolution, le territoire national connait une profonde transformation administrative et les anciennes paroisses sont alors érigées en communes.
L'accès à l'éducation devient une priorité pour la puissance publique au XIXe siècle. La loi Guizot de 1833 ordonne aux communes de plus de 500 habitants la création d'une école de garçons (1850 pour les filles). Les lois Ferry (1881-1882) rendent l'enseignement primaire gratuit, obligatoire et laïc et imposent à toutes les communes de se doter d'une école publique. L'année suivante, une nouvelle loi impose la création d'un bâtiment dédié spécifiquement à la mairie. Pour des raisons économiques, les communes rurales se dotent d'un édifice unique, rassemblant mairie et écoles.
Les plus grandes municipalités se dotent également d'équipements publics tels que des bains-douches, des relais de poste (souvent hébergés dans la mairie) ou encore des salles des fêtes.
Dans la seconde moitié du XX^{e} siècle, l'explosion démographique en France entraîne de grands travaux de rénovation et d'extension urbaines. Des équipements publics sont construits au sein de ces nouveaux quartiers afin d'accompagner leur développement.

Par ailleurs, le besoin en matière d'équipement publics se diversifie (crèches, enseignement supérieur, théâtres, cinémas, bibliothèques, complexes sportifs, patinoires, piscines, etc.).
Enfin, de grands établissements de santé voient le jour, rassemblant au même endroit toutes les spécialités. Des établissements de santé privés voient également le jour suite à la loi de 1970 qui reconnait le dispositif conventionnel au sein du système français.

Type :

- *Architecture administrative* : Mairies. Services municipaux et départementaux. Bains-douches. Salle des fêtes. Relais de poste.
- *Architecture scolaire et universitaire* : Etablissements d'enseignement primaire, secondaire ou supérieur. Crèches.
- *Architecture hospitalière* : Dispensaires. Hôpitaux.
- *Architecture du sport et de la culture* : Complexes sportifs. Stades. Gymnases. Piscines. Patinoires. Théâtres. Médiathèques/bibliothèques. Centres socio-culturels.

Période de référence : XIX^{e} – XXI^{e} siècles

Foncier/propriété : Public (privé uniquement pour les établissements de santé privés)

Caractéristiques urbaines

Architecture administrative

Moyennes à grandes emprises. Implantation au sein des centres-villes, en périphérie proche ou au cœur des quartiers aménagés en extension, en rupture avec le tissu urbain, en proximité des axes de communication majeurs. Eléments mis en valeur par un parvis ou une place au-devant. Présence de jardins & squares à proximité.

Architecture scolaire et universitaire

Grandes à très grandes emprises. Hauteurs moyennes à hautes. Marqueurs importants dans le paysage urbain. Parcelles peu denses avec une part importante des espaces vides (cours, parvis, jardins, parc, etc.). Sous-typologie fermée sur l'espace public : bâti sur rue à l'alignement et cour à l'arrière, ou grilles/murs/haies séparant l'établissement de la rue.
Certains établissements scolaires insérés dans les grands ensembles sont généralement placés au cœur des quartiers (Planoise, Saint-Claude et Palente à Besançon).

Architecture hospitalière

Grande à très grandes emprises. Grande hauteur. En rupture avec l'urbanisme et le bâti du quartier. Pour les plus grands sites, implantation en rupture avec le tissu urbain. Organisation complexe en plusieurs pavillons aux destinations distinctes, souvent reliés entre eux. Repères importants dans le paysage urbain. Intégration du végétal au sein de la composition.

Architecture du sport et de la culture :

Grandes à très grandes emprises. Hauteurs moyennes à grandes. Implantation en rupture avec le tissu urbain. Parcelles closes de hauts murs et/ou de haies d'arbres pour masquer les vues. Intégration quasi-systématique du végétal dans la composition.



Ecole maternelle, Besançon



Stade de Boussières



Pôle sportif les Auxons



Centre hospitalier de Novillars



CHU de Besançon

Caractéristiques architecturales

Architecture administrative

Bâtiments construits entre le XIXe et le milieu du XXe siècle :

Architecture académique. Emploi de la pierre comme matériau principal, couverture en ardoise ou en tuiles. Utilisation de la brique pour les décors. Composition symétrique avec éléments de l'architecture académique : hautes baies avec encadrements, bandeaux, pignons-frontons, lanternons, lucarnes, cheminées. Inscription de la destination du bâtiment sur le fronton et/ou de la devise de France. Présence ponctuelle d'horloges. Certains édifices mêlaient plusieurs fonctions (mairie, poste, écoles).



Mairie-école-poste de Beure



Mairie-école-poste d'Avanne-Aveney



Mairie de Châtillon-le-Duc

Plusieurs bâtiments accueillent des extensions récentes.



Mairie, Vorges-les-Pins



Mairie Les Auxons



Mairie, Chalezeule



Mairie, Larnod

Bâtiments construits à partir du milieu du XXe siècle :

Architecture plus fonctionnelle. Emploi du béton comme matériau principal, parfois laissé brut. Standardisation des procédés et utilisation d'éléments préfabriqués. Utilisation de décors moulés ou de céramiques.
Ces dernières décennies sont marquées par des courants en rupture comme le déconstructivisme, le high tech ou l'architecture durable, qui proposent des formes irrégulières et asymétriques, et l'emploi de matériaux variés.



Archives départementales, Besançon



Mairie de Morre



Mairie de Montfaucon

Architecture scolaire

Bâtiments construits entre le XIX^e^ et le milieu du XX^e^ siècle :

Architecture académique. Emploi de la pierre comme matériau principal. Utilisation ponctuelle de la brique. Composition régulière avec des ailes aux destinations distinctes (école maternelle, école de filles, école de garçons, administration). Entrée principale avec fronton et emmarchement. Décors typiques de la III^e^ République avec motifs géométriques de briques, bandeaux, médaillons, tables, mosaïque, carreaux de céramique, etc. Inscription de la destination du bâtiment et devise française sur la façade. Cour de récréation fermée de murs avec présence importante du végétal.



Ecole des Chaprais - Besançon



Ecole Helvétie - Besançon



Ecole de Chalezeule

Bâtiments construits à partir du milieu du XX^e^ siècle :

Architecture plus fonctionnelle. Emploi du béton comme matériau principal, parfois laissé brut. Standardisation des procédés et utilisation d'éléments préfabriqués. Utilisation de décors moulés ou de céramiques.
Ces dernières décennies sont marquées par des courants en rupture comme le déconstructivisme, le high tech ou l'architecture durable, qui proposent des formes irrégulières et asymétriques, et l'emploi de matériaux variés.



Collège Claude Girard, Chatillon-le-duc



Collège Simone Veil, Besançon



Lycée Louis Pergaud, Besançon

Architecture hospitalière

Architecture fonctionnaliste. Emploi du béton et du verre comme matériaux principaux. Structures poteaux-poutres simples. Toits-terrasses. Architecture fonctionnelle. Jeux de volume. Importance de la lumière naturelle grâce aux nombreuses et grandes ouvertures. Revêtements de carreaux ou plaques métalliques. Organisation en pavillons distincts reliés entre eux. Composition organique et fonctionnelle, au grès des besoins. Signalement clair de la fonction du bâtiment.



CHU de Besançon



CHU de Besançon



Maison d'accueil spécialisée de Novillars

Architecture du sport et de la culture

Architecture avant tout fonctionnelle, devant répondre à des utilisations précises. Emploi du béton comme matériau principal, notamment pour la structure. Utilisation ponctuelle du verre, du bois, du métal et du zinc.



Piscine-Patinoire La Fayette, Besançon



Salle des fêtes et centre culturel de Pirey



Stade d'Avanne-Avenay

Perception/lisibilité

Les équipements publics sont conçus pour être vus et perceptibles par les usagers, en étant aménagés en rupture avec le tissu urbain. L'ensemble de la typologie est perceptible en tant que point de repère qui structurent le territoire. Leur destination est clairement indiquée dans l'espace public.
Certains éléments situés au cœur des grands ensembles sont moins visibles car insérés au sein des espaces paysagers et clos de murs/et ou de haies.

Etat d'intégrité et d'authenticité

L'ensemble de cette typologie présente un bon état général malgré quelques éléments dans un état moyen. La propriété publique des édifices et leur destination nécessaire à la vie citoyenne contribuent à leur entretien. La typologie présente un état d'authenticité variable, parfois altéré par les extensions, construites dans un souci d'agrandissement et de modernisation des infrastructures.

Valeur de la typologie

La typologie est remarquable dans l'espace public, dépositaire de la symbolique de la puissance publique et s'imposant par ses emplacements privilégiés, ses dimensions et sa monumentalisation. Ces édifices constituent des marqueurs importants dans le paysage urbain et participent au sentiment d'appartenance des habitants.
L'architecture est souvent de très grande qualité, qui témoigne de l'excellence du savoir-faire architectural de leur époque de construction. Certains éléments constituent des exemples remarquables de leur courant architectural. Des éléments sont à ce titre protégés Monuments historiques ou au titre du PLUi.

Règlement des équipements publics

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	Les extensions horizontales sont **autorisées** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont **autorisées** dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments d'architecture et de décors seront reproduits à l'identique, toute modification sur la façade concernée nécessitera leur mise en valeur.
	Isolation	Pour les bâtiments d'avant 1948, les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE en façade est autorisée sauf : - sur les façades en pierre et/ou en briques - sur les façades présentant des décors.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. Les façades en pierres apparentes ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante, à réouvrir une baie anciennement fermée ou pour mettre un bâtiment aux normes ERP (établissement recevant du public).
	Menuiseries	Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits (sauf si matériaux d'origine).
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	En cas de toiture à pans, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles.
	Isolation	Pour les toitures à pans, une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. ITE interdite pour les toitures "complexes" (toitures à croupe ou demi-croupe...) ITE autorisée pour les toitures à 2 pans (toitures simples). ITE autorisée pour les toitures-terrasses.
	Matériaux	Dans le cas de toiture à pans, les travaux devront restituer un matériau qualitatif (tuiles en terre cuite, tuiles plates…) dans les teintes de la toiture existante. Pour les toitures-terrasses, végétalisation de la toiture autorisée.
	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sont autorisés, sous condition d'intégration architecturale harmonieuse.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	La démolition des éléments de décors et des cheminées est interdite.
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Pas de dispositions spécifiques – application des dispositions du règlement de zone.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Edifices du culte

Eglises, chapelles, presbytères, temples, mosquées, etc.



Besançon - Eglise orthodoxe Sainte-Thérèse



Pouilley-les-Vignes – Eglise Saint-Aubin



Besançon – Grande Mosquée

Localisation

Dans les centres anciens et au cœur des nouveaux quartiers aménagés en extension.
Typologie présente sur l'ensemble des communes.

Données générales

Contexte historique :

- XVII^e siècle jusqu'en 1905 : Construction des églises paroissiales et chapelles dans les bourgs anciens, généralement au cœur de ces derniers.
- Fin du XIX^e siècle – Années 1980 : Construction d'églises au sein des nouveaux quartiers aménagés en extension pour accompagner le développement démographique. Après la loi de séparation de l'Eglise et de l'Etat de 1905, les églises ne sont plus construites par la puissance publique mais par le diocèse ou des associations cultuelles. De nombreux lieux de cultes sont construits par les communautés non catholiques émigrées (orthodoxes notamment), ainsi que par des branches différentes (protestants notamment).
- Années 1980 à nos jours : construction de mosquées ou centres communautaires musulmans pour accueillir une population majoritairement nord-africaine arrivée suite à la décolonisation des années 1950-1960.

Type : Edifices cultuels

Période de référence : XVIII^e – XXI^e siècles

Foncier/propriété : Propriété communale pour les lieux de culte construits avant 1905. Propriété privée (diocèse, associations communautaires, instituts cultuels, etc.) pour ceux construits après. La synagogue de Besançon est rattachée au Consistoire de Besançon.

Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes
Les églises et chapelles sont généralement insérées au cœur du tissu urbain des centres ou des quartiers, avec un parvis, voire une place, aménagés au-devant. Elles constituent de véritables points de repère dans le paysage urbain.
Les églises et centres communautaires non catholiques ou de branches plus minoritaires sont généralement aménagés au sein de quartiers résidentiels, sans aménagement urbain spécifique. Certains édifices civils sont également transformés.
Les mosquées et centres culturels islamiques sont construits principalement au sein des quartiers résidentiels de la 3ème couronne de Besançon.

Caractéristiques architecturales

Les Eglises et chapelles construites avant les années 1950 sont érigées en pierre. Elles s'inscrivent dans une composition symétrique. Les styles principaux du territoire sont le roman et néo-roman.
On retrouve plusieurs plans types :

- Plan allongé : plan rectangulaire et allongé composé d'une longue nef, parfois flanqué de bas-côtés.
- Plan en croix latine : plan en forme de croix composé d'une longue nef centrale et d'un transept qui la traverse
- Plan à nef unique : plan simple composé d'une nef unique sans bas-côtés.

Les décors de la façade principale sont généralement sobres. Présence d'emmarchements, portails d'entrée monumental, baies, décors, beffrois/clochers, etc. Utilisation de colonnes, pilastres, frontons, entablements, chapiteaux sculptés, etc. Grandes baies avec vitraux. Couverture en ardoise, tuile ou zinc. Les églises sur territoire se caractérisent par leur clocher massif dit "comtois" : un clocher-porche de plan carré avec souvent une horloge et des abat-sons dans sa partie supérieure et coiffé d'un toit pyramidal ou d'un dôme à l'impériale à 4 pans. Sa couverture est majoritairement en tuiles vernissées colorées, décorée de motifs géométriques et plus rarement en ardoise.



Chatillon-le-Duc
Eglise Saint-Lazare



Beure
Eglise Saint-Hippolyte



Avanne
Eglise Saint-Vincent



Besançon
Eglise Saint-Hippolyte

Les **églises et chapelles construites après 1950** sont construites avec des structures en béton et des remplissages en béton, pierres, briques ou bois. Elles offrent des formes simples, carrées ou rectangulaires, avec une composition parfois asymétrique. Le style est épuré, avec une absence de décors et des matériaux laissés bruts ou enduits. Un soin particulier est apporté au traitement de la lumière, à travers les pavés de verre, vitraux et ouvertures.



Besançon – Eglise Saint-Louis de Montrapon



Besançon – Eglise Notre-Dame-Du-Foyer

Les **églises orthodoxes de Besançon** se présentent sous la forme d'édifices enduits en ciment. De grandes croix en relief ornent le pignon.



Besançon – Eglise orthodoxe Sainte-Thérèse



Besançon – Paroisse Serbe Saint-Basile d'Ostrog

Les **temples protestants** réutilisent généralement des édifices préexistants, comme des maisons pavillonnaires ou des salles, ateliers, usines, etc. Les constructions présentent une architecture épurée, sans signes distinctifs particuliers.



Besançon – Eglise protestante évangélique Cépée



Besançon – Eglise protestante évangélique Cépée

Les **mosquées** sont en béton enduit, de plan rectangulaire ou carré, avec peu de décors extérieurs. La lumière joue un rôle important, elle est recherchée à travers la construction de larges fenêtres et de pavés de verre. Une seule mosquée sur le territoire présente un minaret et une coupole.



Besançon - Mosquée El-Fath



Besançon – Mosquée Sunna

Perception/lisibilité

Cette typologie constitue de véritables points de repère dans le tissu urbain, même dense, du fait des très forts éléments identitaires (silhouette spécifique marquée de clochers, flèches, minarets ou dômes visibles de loin) ainsi que des dimensions imposantes des édifices et de leur emplacement privilégié (principalement pour les églises).
Certains lieux de cultes et centres communautaires non-catholiques sont insérées au sein des quartiers résidentiels au sein d'édifices civils, les rendant peu perceptibles.

Etat d'intégrité et d'authenticité

L'ensemble de la typologie présente un bon état d'intégrité et d'authenticité, malgré des éléments ponctuels dans un état moyen.

Valeur de la typologie

Les édifices du culte présentent quelques fois une architecture de très grande qualité, reconnue au titre des Monuments Historiques (inscription/classement).
Les églises paroissiales des anciens centre-bourg sont représentatives de l'identité du territoire grâce à leur architecture comtoise locale.
L'ensemble de la typologie constitue un repère urbain et des points forts à partir desquels se compose le tissu urbain, ayant aussi la fonction de lieux de rassemblement et de sociabilité à l'échelle communale, que ce soit dans les nouveaux quartiers résidentiels en ville ou bien au cœur des centres anciens.

Règlement des édifices de culte

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Extensions horizontales**	Les extensions horizontales sont interdites.
	Extensions verticales	Les extensions verticales sont interdites.
Façades	**Eléments de décors**	La démolition ou mise en peinture des éléments de décors est interdite. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments d'architecture et de décors seront reproduits à l'identique, toute modification sur la façade concernée nécessitera leur mise en valeur.
	Isolation	Les matériaux et la mise en œuvre devront être adaptés aux matériaux de constructions traditionnels pour éviter tout risque de pathologie ultérieure. Une isolation par l'intérieur associée à un enduit épais chaux-chanvre sera privilégiée. L'ITE en façade est interdite.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades initialement destinées à être enduites devront être enduites à la chaux dans les teintes d'origine dans le respect des matériaux traditionnels. Les façades en pierres apparentes, ainsi que les éléments d'architecture et de décors devront être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. L'utilisation de blanc pur est interdite. Le bardage en matériaux d'aspect plastique ou de type PVC est interdit.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimensions originelles. Pour les édifices avant 1950, les nouvelles ouvertures ou percements sont interdits, sauf à compléter ou mettre en valeur une composition architecturale préexistante, à réouvrir une baie anciennement fermée, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble ou pour mettre un bâtiment aux normes ERP (établissement recevant du public). Les éléments verriers (vitraux notamment) seront traités avec un grand soin et restaurés si nécessaire.

Section règlementaire	Sous-section	Règles
	Menuiseries	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
Toitures	**Formes**	La modification de la forme des toitures est interdite.
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont **autorisées** pour les toitures simples à 2 pans, à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné. Pour une bonne intégration dans la toiture, les fenêtres de toit devront se trouver au nu des tuiles. Les nouvelles ouvertures sont interdites pour les toitures complexes.
	Isolation	Une isolation par l'intérieur sous rampants sera privilégiée. L'ITE en toiture est interdite.
	Matériaux	Les travaux devront restituer un matériau identique à l'existant dans les teintes de la toiture existante.
	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sont **autorisés** sous condition d'intégration architecturale harmonieuse.
	Edicules techniques	Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC…) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
	Eléments de décors, cheminées	Les éléments de décors en toiture devront être préservés et restaurés.
Clôtures sur rue	**Portails**	/
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	/
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Fiches
Murs et murets

Murs et constructions en pierre sèche

Murs de clôture et murs de soutènement




Murs de clôture en pierre sèche, Besançon

Localisation

A Besançon sur les collines qui entourent la ville : Bregille, Rosemont, Chapelle des Buis… et dans les communes rurales.

Données générales

Contexte historique : Les murs et constructions en pierre sèche sont liés à l'activité viticole, une pratique agricole dominante du Moyen-Age au XIX^{e} siècle à Besançon et dans les villages qui l'entourent. Sur les versants des collines, la culture de la vigne est réalisée sur des surfaces agricoles soutenues par des murs en pierre sèche, entretenus et remontés par les viticulteurs au long des siècles.

Période de référence : Moyen-Âge au XIX^{e} siècle. L'entrée dans l'ère industrielle et la crise du phylloxera marquent le déclin de la vigne à Besançon et par conséquence, l'abandon des techniques de culture en terrasses soutenues par des murs en pierre sèche.

Foncier/propriété : Souvent propriété privée, parfois publique.

Caractéristiques urbaines et paysagères

Les murs et murets en pierre sèche présentent deux fonctions principales :

- les murs de soutènement servent à retenir la terre tout en permettant l'infiltration progressive de l'eau,
- les murs de clôture ont pour fonction de délimiter les parcelles ou de les séparer des voies, notamment pour protéger le pâturage du bétail ou les cultures.

Les constructions intégrées dans les murs ont leur propre fonction : abri, franchissement, levée ou escalier, murgers…
Les constructions en pierre sèche sont des symboles d'une histoire harmonieuse entre l'homme et la nature, un facteur d'attachement des habitants à leur territoire, porteur d'émotions positives.

Caractéristiques architecturales

La maçonnerie à pierre sèche consiste en un assemblage de pierres avec le plus fort contact entre elles, sans utiliser de liant.
Les murs et constructions en pierre sèche ont été réalisés le plus souvent avec des pierres extraites sur place (par du dérochement ou de l'épierrage), stockées puis utilisées pour bâtir ces ouvrages. Ainsi, d'un quartier à l'autre, d'un village à un autre, les constructions en pierre sèches ont un aspect typique lié à la ressource locale.

Perception/lisibilité

Les murs et constructions en pierre sèche sont des marqueurs des collines façonnées par l'activité viticole bisontine : pierriers construits par l'homme ("murgers"), succession de terrasses retenues par des murs de soutènement en pierre sèche, abris pour les vignerons notamment les cabordes, levées et escaliers aux formes variées, pieds de vignes témoins de l'activité viticoles bisontines…
Aujourd'hui, les murs en pierre sèche sont en grande partie dissimulés par la végétation.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Le maintien des murs et constructions en pierre sèche repose principalement sur l'entretien par des propriétaires privés et est donc très variable. De plus, il s'agit d'un patrimoine qui n'est pas toujours visible depuis l'espace public ou qui peut être « noyé » par la nature. Les murs en pierre sèche sont dégradés par certaines espèces végétales tout comme le pâturage mal adapté du bétail.
La menace sur les murs situés à l'alignement sur rue est forte en cas de permis de construire de maisons ou d'aménagement de parcelles déjà construites. Les propriétaires remplacent les murs de pierres sèches par des murs en bêton, des clôtures, des gabions…

Valeur de la typologie

Les constructions en pierre sèche sont des symboles d'une histoire harmonieuse entre l'homme et la nature, un facteur d'attachement des habitants à leur territoire, porteur d'émotions positives.
Cette typologie représente une valeur identitaire caractéristique du territoire, et tout particulièrement des collines de Besançon. La valeur des murs et constructions en pierre sèche est mémorielle. Ils sont des témoins du passé agricole du territoire : l'activité viticole bisontine.
L'art de la construction en pierre sèche a été inscrit en 2018 sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité (UNESCO). Besançon est une des rares grandes villes de France à posséder un témoignage aussi riche de ce savoir-faire ancestral qui est aujourd'hui en voie de disparition sur le territoire.
Leur valeur est également paysagère et écologique. Cet espace est favorable au développement de la faune et de la flore. Il est porteur d'une esthétique, tant au niveau du patrimoine bâti que de la forme des collines en terrasses. Les murs en pierre sèche permettent également de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

Eléments représentatifs

Exemple de murs et murets en pierre sèche



Murs en pierres sèches



Murets de soutènement en pierre sèche créant des terrasses



Mur en pierre sèche dégradé par la végétation

Règlement des murs et murets en pierre sèche

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Prolongement**	Le prolongement du mur existant est autorisé uniquement en pierre sèche ou dans un matériau qualitatif permettant la mise en valeur du mur ancien, et devra être de même hauteur que celui existant.
	Surélévation	La surélévation est **autorisée** uniquement en pierre sèche, en respectant les techniques de construction traditionnelles.
Murs	**Formes**	La modification de la forme du mur est interdite. Les fonctions des constructions intégrées devront être maintenues (escaliers…)
	Matériaux et enduits	La mise en peinture ou enduit des murs est interdite. L'ajout de liants (béton, ciment, mortier…) est interdit. La restauration du mur s'appuiera sur le réemploi des pierres présentes dans le mur existant. Si l'adjonction de nouvelles pierres est nécessaire, seul l'usage de pierre du secteur est autorisé. L'entretien et la restauration seront exécutés dans les règles de l'art de la technique de constructions des murs en pierre sèche *(cf. fiche technique n°1)*.
	Couleur	/
	Accès	La démolition d'une section limitée de mur peut être autorisée pour l'ouverture d'un passage piéton ou véhicule. En cas de création d'accès, la tête de mur sera construite en pierre sèche. Si un accès préexistait, celui-ci sera privilégié avant toute création de nouvel accès. En cas de nécessité de créer plusieurs accès, le regroupement de ces accès et la limitation de leur largeur est impérative.
Grilles, portails, portillons	**Forme**	L'ajout de grille, grillage, palissade… en surhauteur est interdit. En cas de nécessité de clôturer une propriété, l'usage de palissades pleines est interdit. L'usage d'un grillage léger (type URSUS ou à simple torsade) est autorisé en retrait du mur existant.
	Matériaux	L'ajout de portail ou de portillons est **autorisé** dans un matériau qualitatif (bois ou métal). Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
	Couleur	/
Haies		L'abattage total des haies existantes est interdit, sauf haie monospécifique d'essences exogènes. En cas d'abattage d'une partie de la haie, de nouveaux sujets devront être replantés pour compléter la haie. La plantation d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre est **autorisée**. Les haies monospécifiques d'essences exogènes sont interdites. Pour plus d'informations, se reporter à la fiche technique n°6.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité du mur. Une démolition en vue de restaurer ou de remonter le mur en pierre sèche est **autorisée**. Les pierres devront être conservées en vue d'un réemploi.

Pour plus de d'informations sur les techniques adaptées à l'entretien et à la restauration des murs en pierre sèche, se reporter aux "Fiches techniques pierre sèche dans le Grand Besançon", élaborées par l'Association des terrasses bisontines et d'ailleurs, en annexe du règlement :

- Introduction aux fiches techniques
- Fiche technique n°1 : Respecter les règles de base de la technique de construction en pierre sèche
- Fiche technique n°2 : Le réemploi des pierres présentes sur place
- Fiche technique n°3 : Une transcription pratique des règles incontournables de la pierre sèche
- Fiche technique n°4 : Une architecture traditionnelle qui doit être conservée
- Fiche technique n°5 : Respecter les fonctions intrinsèques et communes à chaque ouvrage en pierre sèche
- Fiche technique n°6 : Entretenir son mur en pierre sèche
- Fiche technique n°7 : Références bibliographiques et contacts

Murs maçonnés traditionnels

Murs de clôture et murs de soutènement



Exemple de mur de clôture maçonné
Besançon – Rue du Pont



Exemple de mur de clôture maçonné
Besançon – Rue des Frères Chaffanjon

Localisation

Les murs maçonnés traditionnels se situent eu sein des centres anciens ruraux et le long des axes historiques dans les quartiers périphériques de Besançon, notamment les murs de soutènement qui se trouvent plus particulièrement dans les extensions urbaines du XIXe siècle autour de Besançon.

Données générales

Contexte historique : Typologie de murs traditionnels liés à l'activité agricole et au logement, parfois à des usages spécifiques comme les murs de clôture de cimetière.

Période de référence : XVIII^{e} siècle – 1ère moitié du XX^{e} siècle.

Foncier/propriété : Propriété privée ou publique (murs de clôture de cimetière notamment).

Caractéristiques urbaines

Les murs maçonnés traditionnels ont deux fonctions : leur fonction principale étant la clôture, ils peuvent également avoir un rôle de soutènement, comme de nombreux exemples le montrent dans les collines périphériques de Besançon.
Ils sont fréquemment associés à une haute haie en port libre, voire à des arbres de haute tige, qui dépassent et jouent un rôle paysager pour l'espace public.

Caractéristiques architecturales

Les murets ou murs sont réalisés en maçonnerie en moellons calcaires, généralement jointoyés à fleur des pierres, ou beaucoup plus rarement en enduit lisse sur les deux faces ou en pierre de taille.
Dans les villes et les centres-bourgs, des murs hauts prolongent les volumes bâtis. Les matériaux et les teintes sont identiques au bâti : pierre, couronnement de type couvertine en pierre taillée ou en tuiles ou héberge adoucie en mitre notamment.
La clôture traditionnelle reprend les modèles urbains en plus ou moins haut et plus ou moins soigné en fonction de la richesse du propriétaire. La dominante est le modèle du XIXème siècle, correspondant à un siècle d'intense construction.
Les porches s'inscrivent dans le mur par un linteau droit ou cintré, ou le coupent par deux piliers massifs surmontés de couronnements moulurés.
Les portails sont opaques, en bois ou en métal.

Perception/lisibilité

Les murs maçonnés traditionnels sont fortement perceptibles depuis l'espace public. Ils sont structurants dans le paysage de rue par le prolongement du bâti qu'ils constituent ou par l'importance de leurs dimensions. Au sein de certains secteurs ruraux, ils sont repérables et jouent un rôle dans le grand paysage.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Le maintien des murs maçonnés traditionnels repose principalement sur l'entretien par des propriétaires privés et est donc très variable. Dans l'ensemble, l'état d'intégrité et d'authenticité est bon.

Valeur de la typologie

Les murs maçonnés traditionnels constituent des constructions vernaculaires qui permettaient de délimiter les parcelles, créer des terrasses, protéger les cultures du bétail, etc. Ils forment un patrimoine utilitaire et quotidien, témoignant parfois de pratiques passées et marquant le paysage.

Eléments représentatifs

Exemple de murs maçonnés traditionnels



Mur maçonné dans le prolongement du bâti et portail métallique récent



Mur maçonné à couvertine tuiles



Mur maçonné à héberge adoucie en mitre (dégradée)

Règlement des murs maçonnés traditionnels

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Prolongement**	Le prolongement du mur existant est **autorisé** uniquement en pierre maçonnée ou dans un matériau qualitatif permettant la mise en valeur du mur ancien. En cas de prolongement, le mur devra être de même hauteur que celui existant.
	Surélévation	La surélévation est interdite.
Murs	**Formes**	La modification de la forme du mur est interdite, également pour le couronnement, les éventuels piliers et porche.
	Matériaux et enduits	Pour les murs en pierres apparentes, la mise en peinture ou enduit sont interdites. Les pierres apparentes devront être rejointoyées. Les murs conçus pour être enduits devront être enduits.
	Couleur	Pour les murs en pierres apparentes, les joints devront être réalisés dans une teinte proche de celle de la pierre.
	Accès	La démolition d'une section limitée de mur peut être **autorisée** pour l'ouverture d'un passage piéton ou véhicule. Si un accès préexiste, cet accès sera privilégié avant toute création de nouvel accès. En cas de nécessité de créer plusieurs accès, le regroupement de ces accès et la limitation de leur largeur est impérative.
Grilles, portails, portillons	**Forme**	L'ajout de grille, grillage, palissade… en surhauteur est interdit. En cas de remplacement d'un portail ou portillons, le choix se portera sur des formes simples et opaques.
	Matériaux	L'ajout de portail ou de portillons est **autorisé** dans un matériau qualitatif (bois ou métal). Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
	Couleur	Les portails ou portillons doivent être dans des couleurs traditionnelles sombres. L'utilisation de blanc pur ou noir pur est interdite.
Haies		L'abattage total des haies existantes est interdit, sauf haie monospécifique d'essences exogènes. En cas d'abattage d'une partie de la haie, de nouveaux sujets devront être replantés pour compléter la haie. La plantation d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre est **autorisée**. Les haies monospécifiques d'essences exogènes sont interdites.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Murs-bahut surmontés d'une grille

Murs de clôture

Localisation

Les murs-bahuts surmontés d'une grille se situent principalement à Besançon, dans les quartiers construits en extension à partir de la fin du XIX^{e} siècle.

Données générales

Contexte historique : Au XIX^{e} siècle, lorsque le rôle de défense des murs de clôture devient moins important, le haut des murs fait place à une grille, apparait alors la typologie de murs-bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie.

Période de référence : XIX^{e} siècle.
Les murs-bahuts surmontés d'une grille se développent à partir du milieu du XIX^{e} siècle dans un contexte de développement de l'habitat en dehors du centre historique de Besançon grâce à l'ouverture progressive des remparts.

Foncier/propriété : Propriété privée.

Caractéristiques urbaines

La fonction principale du mur-bahut surmonté d'une grille est de servir de clôture. Il délimite l'espace privé généralement pour des propriétés plus riches que les murs pleins traditionnels. Les vues vers la propriété privés permises par la grille permettaient aux propriétaires de mettre en avant leur position sociale à travers le développement d'un jardin de représentation à l'avant de la maison ou de la villa.

Caractéristiques architecturales

Les murs-bahuts sont constitués d'un muret bas maçonné -généralement en pierre apparente-, surmonté d'une grille en ferronnerie de formes simples, à barreaudage vertical. Dans un but de protection, le barreaudage comporte fréquemment des pointes. Les grilles peuvent être séquencées par de piliers disposés de manière régulière.
Le portail est en ferronnerie parfois travaillé avec des motifs délicats.
En cas de forte pente ou de différence de niveau importante entre la rue et le jardin privé, le muret bas est remplacé par un mur haut de soutènement, surmonté d'une grille servant également, dans ce cas spécifique, de garde-corps.

Perception/lisibilité

Les murs-bahuts surmontés d'une grille sont facilement identifiables dans le paysage urbain et essentiellement dans les quartiers les plus cossus de Besançon. Le rôle de la végétation en arrière-plan, voire des haies débordant légèrement au-dessus de la clôture, est très important dans la perception de la typologie.

Etat d'intégrité et d'authenticité

Le maintien des murs-bahuts surmontés d'une grille repose principalement sur l'entretien par des propriétaires privés et est donc très variable. De nombreuses grilles ont été doublées par un pare-vue métallique plein, ce qui permet la conservation de la typologie, tout en l'adaptant aux attentes actuelles des propriétaires en termes d'intimité et de privacité.

Valeur de la typologie

La typologie constitue l'essentiel des clôtures dans certains quartiers de Besançon avec un impact fort sur la qualité paysagère de la rue grâce aux vues sur la végétation présente dans les jardins privatifs.
La valeur de la typologie est principalement paysagère.

Eléments représentatifs

Exemple de murs surmontés d'une grille



Portail en ferronnerie ouvragé



Mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical à pointes



Mur haut de soutènement surmonté d'une grille et portail

Règlement des murs-bahuts surmontés d'une grille

Section règlementaire	Sous-section	Règles
Extensions	**Prolongement**	Le prolongement du mur existant est **autorisé** uniquement en pierre maçonnée ou dans un matériau qualitatif permettant la mise en valeur du mur ancien. En cas de prolongement, le mur devra être de même hauteur que celui existant.
	Surélévation	La surélévation est interdite.
Murs	**Formes**	La modification de la forme du mur est interdite.
	Matériaux et enduits	Pour les murs en pierres apparentes, la mise en peinture ou enduit sont interdits. Les pierres apparentes devront être rejointoyées. Les murs conçus pour être enduits devront être enduits.
	Couleur	Pour les murs en pierres apparentes, les joints devront être réalisés dans une teinte proche de celle de la pierre.
	Accès	La démolition d'une section limitée de mur peut être **autorisée** pour l'ouverture d'un passage piéton ou véhicule. Si un accès préexistait, celui-ci sera privilégié avant toute création de nouvel accès. En cas de nécessité de créer plusieurs accès, le regroupement de ces accès et la limitation de leur largeur est impérative.
Grilles, portails, portillons	**Forme**	Les grilles, portails et portillons d'origine seront dans la mesure du possible préservés et restaurés. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de ferronneries seront reproduits à l'identique ou dans une forme respectant l'époque et le style du bâtiment principal de la propriété.
	Matériaux	En cas de nécessité de doubler la grille d'un pare-vue, les toiles ou bâches brise-vue sont interdites. Le doublage par pare-vue métallique plein est **autorisé**. Les matériaux d'aspects PVC ou composites sont interdits.
	Couleur	Une unité colorimétrique doit être recherchée entre la teinte des ferronneries et celles des différents éléments de façade du bâtiment principal (volets, menuiseries…). Les grilles ou ferronneries doivent être dans des couleurs traditionnelles de la région : vert foncé, bleu foncé, rouge brique, beige foncé… L'utilisation de blanc pur ou noir pur est interdite.
Haies		L'abattage total des haies existantes est interdit, sauf haie monospécifique d'essences exogènes. En cas d'abattage d'une partie de la haie, de nouveaux sujets devront être replantés pour compléter la haie. La plantation d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre est **autorisée**. Les haies monospécifiques d'essences exogènes sont interdites.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions portant atteinte à l'intégrité ou à l'unité du mur.

PARTIE 4 – PLAN DE MASSE (ZONE UPM)



Grand Besançon Métropole
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLAN MASSE DE LA ZONE UPM
Fontaine Ecu



- espace boisé classé
- espace végétal
- possibilité d'accès
- emplacement réservé pour voirie
- emprise maximale des constructions
- emprise parking
- espace commun privé à dominante végétale
- espaces d'agréments
- espaces d'articulation

OTE INGENIERIE

SOURCES : GBM ; PCI VECTEUR

NOVEMBRE 2025

1:1 500

0 15 30 m

ANNEXES

Les annexes présentées ci-après n'ont pas de caractère réglementaire.



Liste des essences adaptées au contexte local

Liste des arbres

Nom scientifique	Nom usuel
Acer monspessulanum	*Erable de montpellier*
Acer buergerianum	*Erable de Burger*
Acer campestris	*Erable champêtre*
Acer cappadocicum 'Rubrum'	*Erable de cappadoce*
Acer opalus	*Erable a feuille d'obier*
Alnus cordata	*Aulne a feuille en cœur*
Alnus incana	*Aulne blanc*
Alnus spaethii	*Aulne Spaeth*
Amelanchier canadensis	*Amélanchier du canada*
Amelanchier ovalis	*Amélanchier a feuille ovale*
Broussonetia papyrifera	*Murier d'Espagne*
Carpinus betulus	*Charme commun*
Carpinus caroliniana	*Charme de caroline*
Carpinus orientalis	*Charme d'orient*
Carpinus turczaninowi	*Charme de corée*
Carya cordiformis	*Pacanier*
Catalpa speciosa	*Catalpa*
Cedrela sinensis	*Cedrela*
Cedrus deodara	*Ceèdre de l'himalaya*
Celtis australis	*Micocoulier de provence*
Celtis occidentalis	*Micocoulier de virginie*
Cercis siliquastrum	*Arbre de judée*
Chiomanthus retusus	*Arbre a franges*
Chitalpa tashkentensis	*Chitalpa*
Cladastris lutea	*Virgilier*
Cornus alternifolia	*Cornouillier a feuille alterne*
Corylus colurna	*Noisetier*
Crataegus lavallei 'Carrierii'	*Aubépine*
Diospyros lotus	*Plaqueminier*
Eriobotrya japonica	*Néflier du japon*
Euodia daniellii	*Arbre a miel*
Ficus carica	*Figuier*
Fraxinus ornus	*Frêne a fleurs*
Fraxinus pennsylvanica	*Frêne rouge d'amérique*
Fraxinus velutina	*Frêne velouté*
Ginkgo biloba	*Arbre au 40 écus*

Nom scientifique	Nom usuel
Gledistia triacanthos 'Skyline'	*Févier d'amérique*
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	*Févier d'amérique inerme*
Gymnocladus dioïcus	*Chicot du canada*
Halesia monticola	*Arbre aux clochettes d'argent*
Heptacodium miconoides	*Heptacdion de chine*
Hovenia dulcis	*Raisinier de chine*
Juglans regia	*Noyer*
Koelreuteria paniculata	*Savonnier*
Lagerstroemia indica	*Lila des indes*
Magnolia kobus	*Magnoila de Kobé*
Malus domestica	*Pommier*
Malus Sylvestris	*Pommier sauvage*
Malus toringo 'Brouwers Beauty'	*Pommier d'ornement*
Malus trilobata	*Pommier trilobé*
Melia azedarach	*Lila de perse*
Mespilus germanica	*Néflier*
Morus alba	*Murier blanc*
Morus nigra	*Murier noir*
Ostrya carpinifolia	*Charme houblon*
Parrotia persica	*Parrotie de perse*
Paulownia tomentosa	*Paulownia*
Phellondendron amurense	*Arbre au liège de l'amour*
Pinus sylvestris	*Pin sylvestre*
Pistacia chinensis	*Pistachier de chine*
Prunus amygdalus	*Amendier*
Prunus armenica	*Abricotier*
Prunus avium	*Merisier*
Prunus domestica	*Prunier*
Prunus maackii	*Cerisier de mandchourie*
Prunus padus	*Cerisier à grappe*
Prunus spinosa	*Prunellier*
Pseudocydonia sinensis	*Cogassier de chine*
Ptelea trifoliata	*Orme de samarie*
Pyrus communis	*Poirier*
Quercus acutissima	*Chêne du japon*
Quercus castanefolia	*Chêne a feuille de chataignier*
Quercus cerris	*Chêne chevelu*
Quercus frainetto	*Chêne de hongrie*
Quercus hispanica 'Lucombeana'	*Chêne de lucombe*
Quercus ilex	*Chêne vert*
Quercus imbricaria	*Chêne a feuille de laurier*

Nom scientifique	Nom usuel
Quercus marilandica	*Chêne du maryland*
Quercus myrsinifolia	*Chêne de myrsine*
Quercus nigra	*Chêne noir*
Quercus petraea	*Chêne rouvre*
Quercus phellos	*Chêne a feuille de saule*
Quercus pubescens	*Chêne pubescent*
Quercus robur	*Chêne pédonculé*
Quercus rysophylla	*Chêne du Mexique*
Quercus variabilis	*Chêne loiège de chine*
Robinia pseudoacacia	*Robinier faux accacia*
Salix alba	*Saule blanc*
Salix eleagnos	*Saule drapé*
Salix fragilis	*Saule fragile*
Salix integra	*Saule crevette*
Sophora davidii	*Sophora du père david*
Sophora japonica	*Sophora du jaon*
Sophora pubescens	*Sophora pubescent*
Sorbus aucuparia	*Sorbier des oiseleur*
Sorbus domestica	*Cormier*
Tilia cordata	*Tilleul a feuille corder*
Tilia euchlora	*Tilleul de crimée*
Tilia europea	*Tilleul commun*
Tilia henryana	*Tilleul de henry*
Tilia heterophylla	*Tilleul d'amérique*
Tilia mongolica	*Tilleul de mongolie*
Tilia platyphyllos	*Tilleul de hollande*
Toona sinensis	*Cédrèle*
Ulmus hollandica 'Dodoens'	*Orme de dodoens*
Ulmus laevis	*Orme lisse*
Ulmus lutece	*Orme de lutece*
Ulmus resista 'Sapporo Gold'	*Orme*
Zelkova carpinifolia	*Orme du caucase*
Zelkova serrata	*Zelkova du japon*

Liste des arbustes

Nom scientifique	Nom usuel
Abelia X grandiflora	*Abélia a grande fleur*
Abelia zanderi 'Little Richard'	*Abélia littele richard*
Amelanchier canadensis	*Amélanchier du canada*
Amelanchier ovalis	*Amélanchier a feuille ovales*
Arbutus unedo	*Arbousier*
Aronia arbutifolia	*Aronie a feuille d'arbousier*
Aronia melanocarpa 'Viking'	*Aronie pourpre*
Berberis vulgaris	*Epine vinette*
Callicarpa bodinieri	*Calicarpe*
Caryopteris x clandonensis	*Spirée bleue*
Ceanothus thyrsiflorus	*Céanothe de tyrse*
Ceanothus X pallidus	*Céanothe rose*
Chimonanthus praecox	*Chimonanthe précoce*
Chimonanthus retusus	*Arbre a franges*
Chimonanthus virginicus	*Arbre a neige*
Choisia ternata 'Aztec Pearl'	*Oranger du Mexique*
Cistus albidus	*Ciste cotoneux*
Citisus X purpureus	*Ciste pourpre*
Clematis flammula	*Clématite flamette*
Clematis montana 'Tetrarose'	*Clématite des montagnes*
Clematis viticella	*Clématite bleue*
Clethra alnifolia 'Ruby Spice'	*Clethre*
Colutea arborescens	*Baguenaudier*
Cornus mas	*Cornouiller mal*
Cornus officinalis	*Cornouiller officinal*
Cornus sanguinea	*Cornouiler sanguin*
Coronilla emerus	*Coronille des jardins*
Corylus avellana	*Noisetier*
Corylus maxima' Purpurea'	*Noisetier pourpre*
Crataegus laevigata	*Aubépine lisse*
Crataegus monogyna	*Aubépine monogyne*
Crataegus oxycantha	*Aubépine*
Cytisus praecox 'Hollandica'	*Genêt de hollande*
Danae racemosa	*Laurier d'Alexandrie*
Daphne odora 'Aureomarginea'	*Daphnée*
Deutzia crenata 'Nikko'	*Deutzia*
Deutzia scabra	*Deutzia rude*
Eleagnus umbellata	*Chalef*
Erica carnea	*Bruyère*
Escallonia red dream	*Escallonia*

Nom scientifique	Nom usuel
Euonymus alatus	*Fusain ailé*
Euonymus europaeus	*Fusain deurope*
Euonymus japonicus	*Fusain du japon*
Evonymus europaeus	*Fusain d'europe*
Exocorda racemosa 'Snow White'	*Buisson de perles*
Genista pilosa vancouver 'Gold'	*Genêt poilu*
Genista tinctoria	*Genêt des teinturiers*
Hedera helix 'Arborescens'	*Lierre*
Heptacodium miconoides	*Heptacodium*
Humulus lupulus	*Houblon*
Hydrangea quercifolia	*Hortensia a feuilles de chêne*
Hypericum calycinum	*Millepertuis a grandes fleurs*
Hypericum kalmaianum 'Gemo'	*Millepertuis lumineux*
Ilex aquifolium	*Houx*
Laburnum anagyroides	*Cytise*
Lavandula angustifolia	*Lavande vraie*
Lavatera thuringiaca	*Mauve de Thuringe*
Leucothoe	*Leucothoé*
Leycesteria formosa	*Arbre aux faisans*
Ligustrum ibota	*Troène ibota*
Ligustrum japonicum	*Troène du Japon*
Ligustrum ovalis	*Troène ovale*
Ligustrum sinensis	*Troène de Chine*
Ligustrum vulgare	*Troène commun*
Lonicera caerulea	*Chèvrefeuille bleu*
Lonicera fragantissima	*Chèvrefeuille parfumé*
Lonicera peryclimenum	*Chèvrefeuille des bois*
Lonicera tatarica	*Chèvrefeuille de Tartarie*
Lonicera tellmanniana	*Chèvrefeuille de Tellmann*
Lonicera xylosteum	*Chèvrefeuille xylosteum*
Malus Floribunda	*Pommier à fleurs*
Osmanthus burkwoodii	*Osmanthus de Burkwood*
Osmanthus heterophyllus	*Osmanthus hétérophylle*
Philadelphus coronarius	*Seringat*
Physocarpus opufolius	*Physocarpe à feuilles d'opule*
Prunus mahaleb	*Cerisier de Sainte-Lucie*
Prunus spinosa	*Prunellier*
Ramnhus frangula	*Bourdaine*
Rhamnus alaternus	*Alaterne*
Rhamnus cathartica	*Nerprun purgatif*
Rhamnus Frangula	*Bourdaine (répétition)*

Nom scientifique	Nom usuel
Ribes alpinum	*des Alpes*
Ribes nigrum	*Cassis*
Ribes rubrum	*Groseillier rouge*
Ribes sanguineum	*Groseillier sanguin*
Ribes uva-crispa	*Groseillier à maquereau*
Rosa arvensis	*Rosier des champs*
Rosa canina	*Églantier*
Rosa pendulina	*Rosier des Alpes*
Rosa rugosa	*Rosier rugueux*
Rosmarinus angustifolia	*Romarin à feuilles étroites*
Rosmarinus officinalis	*Romarin*
Rubus fruticosus	*Ronce*
Rubus idaeus	*Framboisier*
Rubus odoratus	*Ronce odorante*
Ruscus aculeatus	*Ruscus (Petit houx)*
Salix purpurea 'Gracilis'	*Saule pourpre 'Gracilis'*
Salix rosmarinifolia	*Saule à feuilles de romarin*
Sambucus nigra	*Sureau noir*
Sambucus racemosa	*Sureau rouge*
Sambuscus nigra	*Sureau noir (répétition)*
Sarcococca humilis	*Sarcococca naine*
Spiraea arguta	*Spirée*
Spiraea Japonica	*Spirée du Japon*
Symphoricarpos albus	*Symphorine blanche*
Syringa amurensis	*Lilas de l'Amour*
Syringa microphylla 'Superba'	*Lilas à petites feuilles 'Superba'*
Syringa vulgaris	*Lilas commun*
Syringa x laciniata	*Lilas lacinié*
Viburnum lantana	*Viorne lantane*
Viburnum opulus	*Viorne obier*
Viburnum tinus	*Viorne tin*
Viburnum X bodnantense	*Viorne de Bodnant*
Vitex agnus castus	*Gattilier*
Vitis 'Chasselas Doré de Fontainebleau'	*Vigne Chasselas Doré de Fontainebleau*

Glissement de terrain

Recommandations sur la prise en compte du risque glissement de terrain

Extraits du "*Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT*" - 11/2022

Points d'attention :

- Les zones de clivage à l'interface entre deux couches, sont un facteur d'instabilité.

- Un terrain, avec une faible pente, actuellement stable peut devenir instable si on a un changement de pente (terrassement, décaissement).

- Définition d'un terrassement dit « important » :

- La limite est placée à 2 m de hauteur de terrassement car, en cas de glissement de terrain, cette hauteur ne présente pas de danger pour les vies humaines.

- La limite est placée à 5 m² de surface : il s'agit d'une valeur empirique, apportée par le CEREMA, de volume déstabilisant.

- Adapter la construction à la pente :

- Ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;

- Éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;

- Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;

- Éviter les surcharges de type remblais en tête ou en pied de talus ;

- Si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;

- Remblayer les fouilles avec des matériaux drainant propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;

- Considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;

- Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

Une étude géotechnique portant sur un aléa glissement de terrain comprendra à minima :

- La géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,

- La vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),

- Les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),

- La présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),

- L'évaluation de la stabilité du site,

- Les dispositifs possibles de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,

- La prise en compte des contraintes dans le dimensionnement des structures de l'ouvrage,

- La proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de bien prendre en compte la particularité des sols et d'éviter ainsi les risques de sinistres.

Karst

Recommandations dans les secteurs soumis à des densités karstiques ou concernés par des périmètres d'indices ponctuels

<table>
<tr><th></th><th>K1 Densité faible</th><th>K2 Densité moyenne</th><th>K3 Densité Forte</th><th>Indice ponctuel</th></tr>
<tr><td>Projets de constructions (hors piscine) créant plus de 40 m² d'emprise et ne dépassant pas 150 m² de SP
= PETITS PROJETS</td><td rowspan="2"></td><td>Etude géotechnique recommandée</td><td>Étude géophysique recommandée

Etude géotechnique</td><td rowspan="2">Étude géophysique

Détermination précise du contour de l'évènement par relevé de terrain si besoin

Etudes hydrogéologique et géotechnique pour déterminer la fonctionnalité du karst</td></tr>
<tr><td>Projets de constructions créant plus de 40 m² d'emprise et dépassant 150 m² de SP
= GRANDS PROJETS</td><td>Étude géophysique recommandée

Etude géotechnique</td><td>Étude géophysique

Etude géotechnique</td></tr>
<tr><td>Piscines</td><td></td><td colspan="3">1 sondage géotechnique en vue d'identifier un éventuel incident karstique ou la présence d'une nappe au droit de la construction</td></tr>
<tr><td>Lotissement, PA</td><td>Etude géophysique recommandée

Etude géotechnique recommandée</td><td colspan="2">Etude géophysique

Etude géotechnique sous l'emprise des infrastructures envisagées (voiries, espaces communs, aires de retournement, …)</td><td></td></tr>
<tr><td>Dans tous les cas</td><td colspan="4">En cas de découverte fortuite d'une cavité ou d'une anomalie avérée, étude hydrogéologique</td></tr>
<tr><td>En cas d'infiltration concentrée des EP</td><td colspan="4">Etude sur les conditions de rejets d'eau pluviale permettant de justifier de la prise en compte les capacités et la vulnérabilité du karst sous-jacent : synthèse hydrogéologique avec traçage et essais d'infiltration en grand afin de qualifier la fonctionnalité du karst et ses exutoires éventuels, les axes de circulations d'eau souterraines, les risques de contamination des aquifères captés ou non et les capacités d'absorption sans générer de désordres (inondations et soutirage souterrain).</td></tr>
</table>

Il est indispensable de faire appel aux professionnels adéquats susceptibles de pouvoir mener à bien les études nécessaires.

- Un géotechnicien pour l'étude géotechnique, les sondages…
- Un cabinet d'hydrogéologie pour les approches hydrogéologiques (traçage, essais d'infiltration en grand, fonctionnalité hydraulique et hydrogéologique des indices ponctuels, ...).

Détail et contenu des approches

- **Approche géophysique :**

Définition de l'étude géophysique :
Elle permet d'identifier la présence de cavités souterraines, de guider le géotechnicien et l'hydrogéologue dans leurs investigations, et de modifier le projet le cas échéant.

Méthodologie :
La méthode doit être adaptée en fonction du contexte et du type de cavité (VLF, radar, micro-gravimétrique, etc.), suivant la mission géotechnique de type G5.

- **Approche géotechnique :**

Définition de l'étude géotechnique :
Il s'agit d'une reconnaissance des vides par SONDAGES, ce qui permet d'identifier ponctuellement la présence de cavités et leur importance. Cette reconnaissance préalable est le premier maillon dans la détermination du vide karstique pour le géotechnicien afin d'adapter le projet à l'Intensité. En consignant ces données, elle permet d'enrichir la connaissance du sous-sol et de sa densité karstique.

Détail des investigations géotechniques recommandées en fonction du niveau de densité karstique :

Niveau de densité	Prescriptions particulières en géotechnique en fonction de la densité karstique
K1 – Densité faible	Mission G5 recommandée
K2 – Densité moyenne	Maillage sondage minimum : - 1 point de sondage sous l'emprise du futur bâtiment par tranche complète de 300m² de SP et/ou 200 m² emprise, - 1 point de sondage hors emprise bâtiment par tranche complète de 500 m² surface terrain
K3 - Densité forte K4 – Densité très forte Périmètre "Indice Ponctuel"	Maillage sondage minimum : - 1 point de sondage sous l'emprise du futur bâtiment par tranche complète de 150 m² de SP et/ou 100 m² emprise, - 1 point de sondage hors emprise bâtiment par tranche complète de 250 m² surface terrain

Méthodologie :

- Forage destructif avec enregistrement des paramètres de forage –diagraphie instantanée- (vitesse d'avancement, pression hydraulique, pression fluide de forage, couple de rotation, etc.)
- Tests de chute libre enregistrés et réalisés à la fin du forage (calibration des vitesses dans le vide)
- Inspection vidéo/photo pour identifier un important volume de vide rencontré par forage
- Les informations collectées permettront d'enrichir la base de données de GBM.

En cas d'identification d'anomalies lors de l'investigation :

- Réalisation de mesures pressiomètriques sur toute la hauteur de l'anomalie, au minimum tous les mètres sur une hauteur de 10,00 m sous les fondations projetées.
- Enchainement recommandé des missions géotechniques selon la norme NFP94-500 (mission géotechnique préalable -G1-, mission géotechnique de conception -G2-, missions géotechniques de réalisation -G3, G4)
- Missions de suivi (G3/G4) recommandées dans le cadre des grands projets ou de secteurs à forte densité d'anomalies

- **Prescriptions hydrogéologiques :**

Définition d'une étude hydrogéologique :
Les études à mener ont pour but, d'une part, de mettre en évidence les problèmes posés par la présence d'eau dans les sols, et d'autre part, de fournir tous les éléments nécessaires de connaissance sur les nappes et les écoulements. Ceci permet la définition et la mise en œuvre de solutions techniques appropriées de gestion qualitative et quantitative des eaux.

Méthodologie :
Chaque cavité ouverte doit faire l'objet d'un examen hydrogéologique avec :

- Obligatoirement : évaluation de l'étendue du soutirage, identification des écoulements, et recherche d'indices de mise en charge
- Identification du système karstique associé par traçage seulement lorsque celui-ci n'est pas connu (bassin non validé).
- Complément géotechnique (mission G5 -diagnostic- ou G2/G3 en fonction état avancement projet)
- Les informations collectées permettront d'enrichir la base de données de GBM.

Précisions sur les modalités de rejet des eaux pluviales dans le milieu souterrain

En milieu karstique (périmètres k1 à k4) :

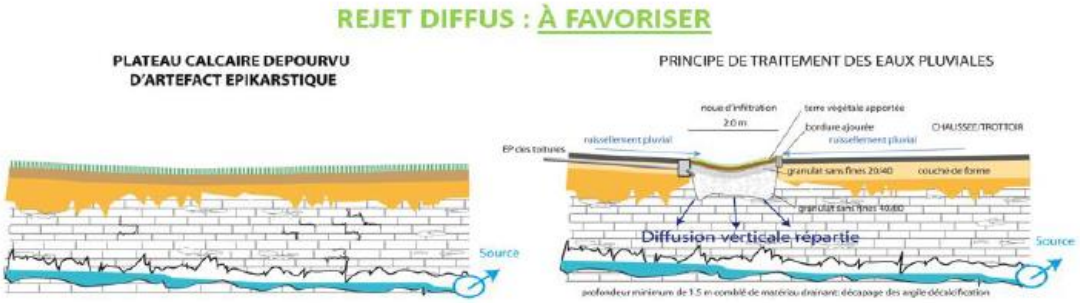
L'infiltration des eaux dans le karst est nécessaire pour restituer les volumes d'eau aux systèmes et éviter de perturber/déséquilibrer le bilan quantitatif des ressources en eau (d'autant plus problématique avec les effets du réchauffement climatique et de la modification des événements pluvieux). Seulement, ces injections doivent être maitrisées, et leurs impacts sur la ressource doivent être connus et suivis.
L'infiltration massive des eaux dans le karst va donc avoir un impact différent en fonction du compartiment sollicité :

- Injection dans les zones fonctionnelles : augmentation du débit au pic de crue, faible soutien à l'étiage, augmentation de la mise en charge de l'aquifère le long des drains fonctionnels
- Injection dans des zones annexes et/ou mise à contribution de l'épikarst : écrêtage du pic de crue, soutien à l'étiage, limitation de la mise en charge de l'aquifère le long des drains fonctionnels

L'utilisation de points d'infiltration concentrés (dans les zones fonctionnelles) a été trop souvent utilisée (possibilité d'infiltrer d'importants volumes sans la création de volumes de stockage couteux par son emprise et son génie civil).

Il est donc préconisé de :

- Privilégier l'infiltration dans l'épikarst, en dehors des points d'infiltration concentrée (par exemple : réaliser des tranchées d'infiltration en dehors de l'emprise d'une doline, au lieu d'une infiltration directe dans une doline)



- Le cas échéant (infiltration dans un point d'infiltration concentré), tamponner l'infiltration dans un point de rejet concentré par la mise en place d'un bassin de rétention/régulation

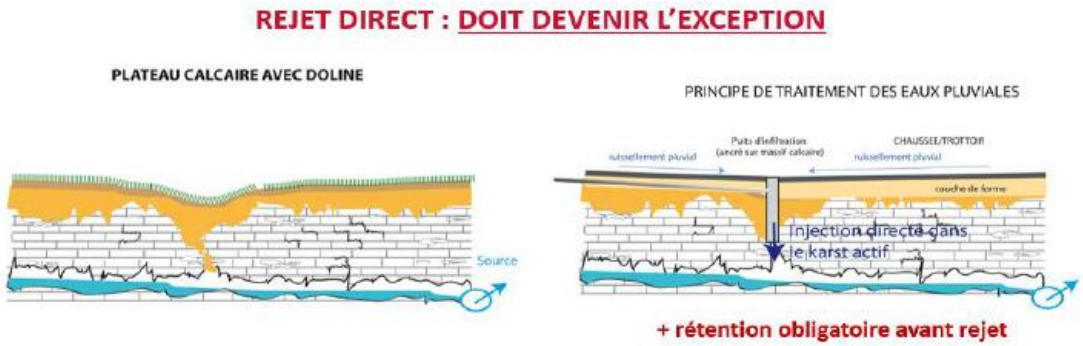


Figure 24– Illustration des modalités d'infiltration proposé pour les eaux pluviales

Murs et murets – fiches techniques

Fiches techniques pierre sèche dans le Grand Besançon : Introduction

« C'était génial ! »

« C'était vraiment très, très, très intéressant. »

« Je ne connaissais pas l'histoire viticole de Besançon. »

« Je n'aurais jamais cru qu'il y'avait ça à Besançon (paysages de terrasses) »

« Nos proches, nos familles ici vivaient dans un rapport plus intime avec la nature. »

« C'est magnifique ! »

« C'est très beau ! »

« Il faut que je revienne avec de la famille, des amis. »

« Est-ce qu'il y'a d'autres endroits comme ceux-là ? »

« C'est un sacré travail tous ces murs »

L'important patrimoine en pierre sèche des collines bisontines et des communes alentours est une particularité de Grand Besançon Métropole. Les beautés de ce patrimoine ravissent plus d'un promeneur.

Ce que l'on sait moins ou oublie parfois, c'est que :

- Jadis ce patrimoine a essentiellement été bâti pour permettre l'activité viticole, activité économique principale pendant plusieurs siècles.
- Ces constructions ont été faites le plus souvent avec des pierres extraites sur place, stockées par les hommes et les femmes, puis utilisées pour bâti ces ouvrages.

Au cours des siècles ce patrimoine a été entretenu et restauré. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Faute d'entretien, ces éléments de patrimoine se dégradent, se détériorent, s'érodent, disparaissent peu à peu.

Tant de travail pour dresser les terrasses, extraire les pierres et construire en tenant compte de leur forme, cultiver la vigne.

Aujourd'hui, en redonnant vie à ce patrimoine, on corrige cet abandon et on retrouve le bonheur de vivre avec, pour de nouveaux usages.

La protection du patrimoine en pierre sèche repose sur la synergie entre les riverains et propriétaires, les détenteurs d'un savoir-faire et les dépositaires de l'autorité publique.

Fiches techniques pierre sèche dans le Grand Besançon : Introduction

Les constructions en pierre sèche doivent être restaurées :

- ✓ En respectant minutieusement les règles de base de la technique de construction en pierre sèche (fiche technique 1)
- ✓ En réemployant les pierres présentes sur place (fiche technique 2)
- ✓ Avec une transcription pratique propre à chaque territoire des règles incontournables, du fait des caractéristiques des pierres présentes sur ce territoire et de la topographie des lieux où se trouvent les constructions (fiche technique 3)
- ✓ En conservant l'architecture traditionnelle (fiche technique 4)
- ✓ En conservant les fonctions communes et originelle à chaque ouvrage en pierre sèche (fiche technique 5)

Ces constructions ainsi minutieusement restaurées, peuvent durer environ 200 ans et être restaurées à l'infini.

- Pour durer, ces constructions doivent être entretenues, principalement au regard des végétaux qui peuvent y être installés ou qui sont à retirer.
- Des conseils, de la transmission de savoir-faire sont assurés par des associations.
- Des artisans peuvent être contactés pour répondre à une commande de restauration (fiche technique 6).

- Les critères essentiels pour que ces conditions soient remplies ont besoin d'être posés. Avec ces fiches techniques permettant d'expliquer les règles de la restauration du patrimoine en pierre sèche, c'est chose faite.



Dans ces conditions et seulement dans ces conditions, le patrimoine en pierre sèche, notre patrimoine commun, pourra continuer à raconter notre histoire, illustrer nos savoir-faire, être source de fierté, d'indentification et d'attachement au territoire. Et aussi être facteur de cohésion par la transmission, représenter une relation harmonieuse des êtres humains et de la nature, être des réservoirs de biodiversité naturelle ou horticole, empêcher les glissements de terrain, les inondations et lutter contre l'érosion des sols.

A chacun de mettre la main à la pierre !

Fiche technique 1 : Respecter les règles de base de la technique de construction en pierre sèche

1. La maçonnerie à pierre sèche consiste à assembler minutieusement des pierres avec le plus fort contact entre elles, sans utiliser de liant.

   C'est une technique d'origine populaire. **Les règles de construction sont les mêmes dans le monde entier, peu nombreuses et relativement simples à comprendre. Leur mise en œuvre demande de la patience, de l'attention, et du savoir-faire.**

   Ce savoir-faire est reconnu patrimoine immatériel de l'Unesco depuis 2018.

2. Les règles incontournables de la construction en pierre sèche :

   Ces règles, redécouvertes ces 30 dernières années, ont fait l'objet d'un ouvrage qui est l'ouvrage de référence pour les professionnels « Guide de bonnes pratiques de construction de murs de soutènement en pierre sèche », éd. ENTPE / ABPS.

   Pour les particuliers, il est possible d'apprendre en participant à des chantiers-école organisés par des associations locales. Les références à Besançon et la Franche-Comté sont données en fiche technique 6.

   Il est utile, avant de passer commande auprès d'un artisan, de prendre connaissance de ces règles pour pouvoir échanger avec le professionnel.

   Une présentation simplifiée a été rédigée pour vous guider :

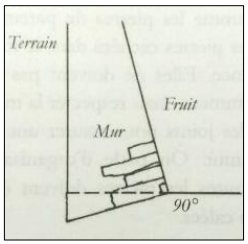
   - ✓ Donner du fruit au mur par rapport à la verticale, de 5 à 15 degrés et cela dès la fondation
   - ✓ Chaque pierre posée doit être en contact avec chaque pierre qui l'entoure et au plus près
   - ✓ Chaque pierre doit être croisée avec celle qui la supporte (jamais de pierre « empilée »). Seulement deux possibilités de croisement
   - ✓ Chaque pierre de façade est immobilisée à l'intérieur par un calage minutieux à l'arrière
   - ✓ Les pierres de parement doivent être posées sur leur lit et non en délit
   - ✓ Les pierres de Parement doivent être de longueurs variées pour mieux s'imbriquer avec le corps du mur et le drain

Les constructions en Pierre sèche constituent un patrimoine protégé car elles sont le résultat d'un savoir-faire ancestral qui était présent sur notre territoire et dont il est essentiel de transmettre l'héritage aux générations futures.

unesco
Patrimoine culturel immatériel



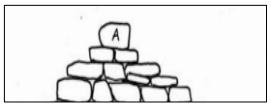
UNESCO :
« L'art de la construction en pierre sèche : savoir-faire et techniques »



Le fruit



Pierres bien en contact



Croisement des pierres

On ne rajoute jamais de pierre par devant (bouchons), car si on peut la mettre, elle peut sortir !
Le calage c'est toujours par derrière ou en dessous parfois pour améliorer l'assise d'une pierre.

Fiche technique 1 : Respecter les règles de base de la technique de construction en pierre sèche

3. La spécificité du mur de soutènement : Importance du drain

Le soutènement (mur ou escalier) sert à :

- soutenir un sol en amont : terre, rue… Il subit donc de fortes pressions.
- un écoulement progressif de l'eau. Il régule donc l'écoulement des eaux.
- La profondeur du drain (ou drain + corps de mur) est un critère essentiel pour la solidité à venir. Des règles existent pour calculer cette profondeur : Les abaques



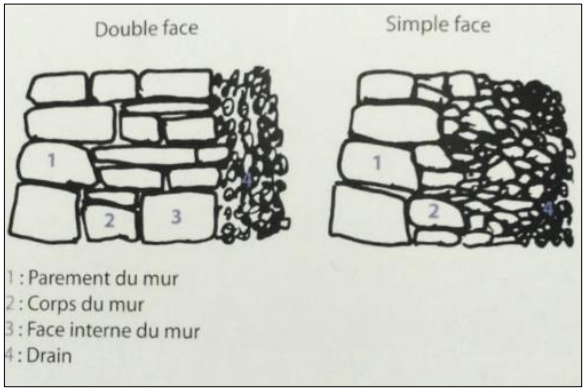
Mur de soutènement de rue. Besançon (25)

Pour retenir le sol et réguler les écoulements d'eau, le mur en pierre sèche est bien plus adapté qu'un mur en béton, à condition que sa restauration ne porte pas que sur le parement mais bien aussi sur le drain.

Pour un mur de soutènement les pierres vont occuper 3 places complémentaires et « harponnées » les unes avec les autres :

- le parement de façade
- le corps du mur qui peut être de : mur simple face à double face intérieure selon le stock de pierre.
- et le drain.

Ces 2 modèles coexistent sur le territoire avec une prédominance forte pour le mur simple face.



Mur double et simple face

Fiche technique 2 : Le réemploi des pierres présentes sur place

1. Lors de la restauration ou de la réparation d'une construction en pierre sèche,

   Le parement de façade doit être refait avec les pierres qui avaient déjà cette fonction de parement de façade initialement, à l'exception des situations rares où le parement historique au fil des restaurations a été utilisé dans le corps du mur ou dans le drain, alors que des pierres de l'extérieur ont servi au parement.

   Pour les soutènements (mur ou escalier), il est possible de compléter avec les pierres du corps du mur (s'il y'en a un) et du drain si ces pierres sont du même type.

   Des compléments sont néanmoins possibles pour des pierres particulières ou le cas spécifique du drain :
   Les pierres traversantes (boutisses) : Nos murs en pierres sèches traditionnels étaient extrêmement bien construits. Pour autant la dimension de nos pierres ne permettait généralement pas d'inclure de pierres traversant la majeure partie de la profondeur du mur, comme cela est recommandé aujourd'hui. Pour prolonger la solidité des restaurations, il est possible ponctuellement d'ajouter de tels boutisses provenant alors d'un achat à l'extérieur ou d'installer trois pierres semi-traversantes en tenaille.

   Les Pierres d'angles : Ces pierres servent à réaliser le chaînage des angles des murs. Elles sont rares, et sont donc à conserver précieusement lors du tri. Il peut être nécessaire de s'en fournir à l'extérieur.
   Mais aussi, marches d'escaliers, pierres pouvant servir à la réalisation du toit pour les cabordes.

   Le drain : Lors de la restauration d'un ouvrage de soutènement « simple face », il est possible si vous le souhaiter d'augmenter, plus ou moins, la largeur du corps de mur. Si tel est le cas, cela nécessitera de vous procurer des pierres complémentaires.

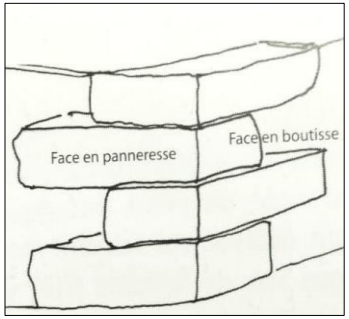
2. Où se trouvent les pierres du mur ?

   A. Parfois, la question ne se pose pas : Tout est encore sous nos yeux, seule la forme de la construction annonce qu'il est temps d'intervenir. Dans ce cas il suffit de démonter la façade et le drain (dans le cas de soutènement, mur ou escalier).

   B. Dans le cadre des ouvrages de soutènement (mur ou escalier) avec éboulement, les pierres sont souvent sous la terre, au pieds du bâti : La restauration d'un ouvrage de soutènement en pierre sèche passe souvent par une étape importante de tri entre terre et pierre.

Le plus souvent les constructions en pierre sèches anciennes ont été bâties avec les pierres extraites sur place ou dans les parcelles avoisinantes, par du dérochement ou de l'épierrage.

L'énergie humaine consacrée à cette recherche des pierres, à son acheminement, à son stockage, ou à bâtir, a été considérable, ce qui en fait un patrimoine humain remarquable.



Pierres d'angle



Mur avant / après restauration : Les pierre du mur se trouvent sous l'éboulis

Fiche technique 2 : Le réemploi des pierres présentes sur place

C. Des pierres ont parfois été emmenées ailleurs. Si le ailleurs est inconnu il faudra remplacer les pierres manquantes. C'est pourquoi il est formellement interdit de voler les pierres d'un mur.

D. Une partie des pierres de parement sera sans doute en partie gelée. Elles doivent être utilisées tant qu'elles ne sont pas gelées à cœur. L'important sera ensuite de les utiliser en respectant le lit de la pierre et avec une bonne surface de contact avec les pierres avoisinantes. Les pierres gelées à cœur seront alors utilisées pour le drain.

3. <u>Où trouver les pierres manquantes</u> ?

- il faut en premier lieu identifier dans le drain si des pierres peuvent être utilisées pour le parement
- en 2nd lieu se renseigner auprès des voisins ou de la ville s'il existe un stock de pierres réutilisables
- en 3e lieu après avoir valoriser les 2 premières solutions s'il manque encore des pierres, en rechercher auprès de particuliers ou de professionnels

En aucun cas, il ne peut être envisagé de démonter une construction en pierre sèche pour en récupérer les pierres, c'est une règle essentielle de la restauration en pierre sèche.

➢ **Un mur en pierre sèche et donc restaurable à l'infini.**

D'un quartier à l'autre, d'un village à un autre, les constructions en pierre sèches ont un aspect typique lié à la ressource locale, ce qui en fait un patrimoine paysager et géologique en plus du savoir-faire.



Différentes formes



de pierres selon



les lieux – Besançon (25)

Parfois le bâti est fait avec des pierres extraites de carrière toutes proches, parfois plus lointaines,





Démontage et tri des pierres Besançon (25)

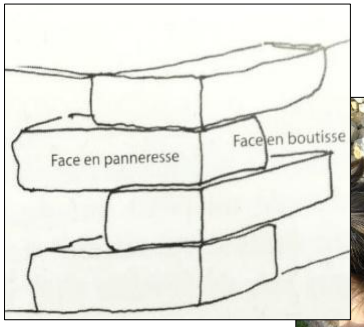
Fiche technique 3 : Une transcription pratique des règles incontournables de la pierre sèche, propre à chaque territoire

Une transcription pratique propre à chaque territoire des règles incontournables de la pierre sèche est indispensable du fait des caractéristiques des pierres présentes sur ce territoire et de la topographie des lieux où se trouvent les constructions.

Les règles à respecter sont toujours les mêmes et doivent toujours être respectés mais la façon d'y arriver peut varier selon le type de pierres et la topographie des lieux.

Quelques exemples pour illustrer cette idée :

1. Pour une bonne imbrication du drain et du parement d'un mur de soutènement, il est traditionnellement demandé de mettre les pierres en boutisse (perpendiculaire au mur) et en panneresse (parallèle au mur) en alternance plus ou moins régulière. Sur de nombreux secteurs, ceci est impossible, la largeur des pierres de parement ne permettant pas qu'elles soient mises en panneresse.
   Cette imbrication du parement et du drain est néanmoins possible en mettant toutes les pierres de parement dans leur plus grande longueur (en boutisse uniquement) mais en alternant des longueurs de pierres différentes.



Boutisse et Panneresse



Pierres de parement dans leur grande longueur

2. Si cela est possible, il est conseiller de terminer le mur en positionnant des pierres de couronnement de taille importante (plus lourdes) ou en clavade, ou autre technique.
   La très grande majorité des murs en pierre sèche ne dispose pas des matériaux nécessaires pour une terminaison de ce type. L'essentiel est de réaliser le dernier rang avec une grande minutie dans le contact entre les pierres (si possible avoir conservé quelques longues pierres ou quelques pierres plates). La présence fréquente des margelles permet de délimiter la zone de circulation.
   Ce couronnement peut aussi être réalisé avec des végétaux à l'enracinement peu profonds, l'idéal étant les iris.



Mur avec couronnement en clavade, Haut-Doubs (25)

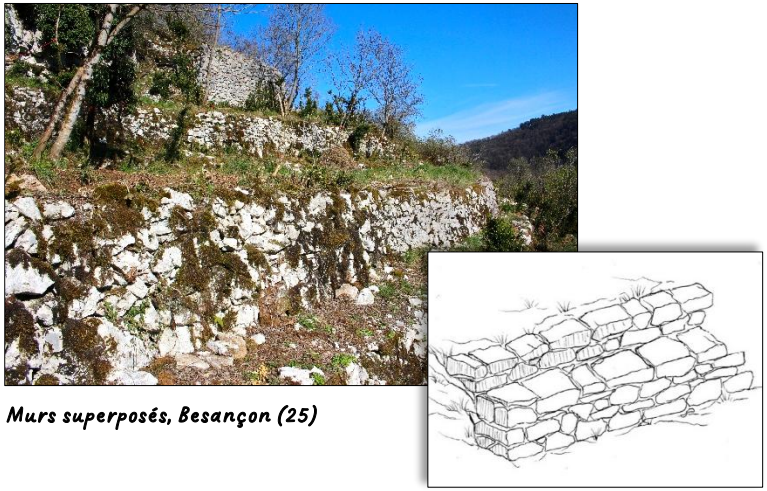


Mur avec couronnement d'iris, Besançon (25)

Fiche technique 3 : Une transcription pratique des règles incontournables de la pierre sèche, propre à chaque territoire

3. Lorsque la pente est très marquée, la hauteur de la construction en pierre sèche peut être conséquente (plusieurs mètres).

   Lorsque les bâtisseurs en Pierre sèche ne disposaient pas de pierres de taille suffisamment importante pour constituer la fondation d'un mur très haut ils ont trouvé la solution de bâtir des murs superposés.



Murs superposés, Besançon (25)

4. Comme dans beaucoup d'autres régions, nous n'avons pas ici le stock de pierres nécessaire pour bâtir en double parement.

   Lors d'une restauration, l'essentiel sera d'être exigeant quant à la profondeur totale du mur : Parement + drain + plus ou moins corps de mur. Nous sommes une région où il est facile d'avoir des moellons pour le drain, alors profitons-en pour ne pas être trop économe de ce point de vue.
   Si vous le pouvez, complétez par quelques pierres pour élargir le corps de mur mais cela n'est pas obligatoire.

Dans les Cévennes, pays de pierre sèche emblématique, les pierres de parement sont énormes mais il n'y a pas partout beaucoup de drain. Est-ce mieux ? Pas dit.

La pierre sèche, c'est faire avec ce que l'on a, mais le mieux possible !

Fiche technique 4 : Une architecture traditionnelle qui doit être conservée

Les constructions en Pierre sèche doivent être restaurées dans le respect de leur architecture traditionnelle ; celle-ci est déduite de ce qui se voit avant le démontage, par l'observation fine de la forme des fondations, et à toutes les étapes du démontage.

Une construction en Pierre sèche ne se démonte pas à la pelleteuse !

1. Les fondations

   A. Le matériau de la fondation doit rester conforme à l'origine : Terre, pierre, ou un peu des 2.

      Tout ou partie du mur peut être posée sur un bloc de roche plus ou moins grand. Il est essentiel de conserver ce bloc rocheux. Sa partie interne peut nécessité d'être travaillée pour redonner un fruit et la profondeur nécessaire à la fondation, à condition de ne pas abimer la face avant du rocher.
      Aucun matériau extérieur ne doit être apporté, ce qui ferait perdre au mur sa qualité drainante et de souplesse.

   B. La forme de la fondation doit être respectée : Il faut observer l'emplacement des pierres de fondation au démontage pour pouvoir reproduire à l'identique.
      La fondation (et donc le mur) peut être rectiligne (très fréquent en front de rue) ou ondulée (ce dernier cas est typique du patrimoine bisontin et doit être préservé).
      Le bâti principal peut inclure d'autres fonctions : Des zones de franchissement (escaliers, levées…), des abris (niches par exemple), dont la forme à défaut d'être parfois visible avant démontage, peut se déduire de l'observation au démontage ou au regard des fondations.

2. La disposition des pierres

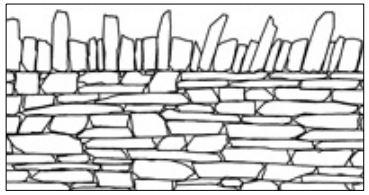
   Le Parement doit être remonté en respectant le type de disposition existant préalablement à la restauration.
   1 : Les pierres sont de forme régulière : Disposition en opus assise
   2 : Les pierres sont de forme très irrégulière : Disposition en opus incertain
   3 : Les pierres sont de forme un peu irrégulière : L'assise se fait en montant rang par rang mais la hauteur des rangs est irrégulière.



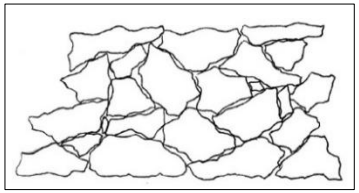
Découverte de fondations, Besançon (25)



Fondation sur rocher, Besançon (25)



Parement en opus assise



Parement en opus incertain

Fiche technique 4 : Une architecture traditionnelle qui doit être conservée

3. <u>La forme du bâti initial en pierre sèche doit être respectée lors de la restauration</u>

   A. Le patrimoine en pierres sèches bisontins et grand bisontin présente des éléments de forme typique ou spécifique qui doivent absolument être respectés dans la restauration quand ils sont présents.

      Mur de soutènement superposé deux, trois, voire quatre niveaux, ce dernier niveau pouvant être constitué par une margelle

      Escalier spécifique, …

   B. Ce document ne peut prévoir à l'avance toutes les spécificités de forme qui existent sur le terrain. C'est l'observation avant le démontage, pendant le démontage, et l'observation de la fondation qui donne les indications de forme qui devront ensuite être reproduites.

      <u>Voici quelques exemples de variations possibles</u> :

      a) Le couronnement du mur il est souvent en pierre simple mais parfois il s'agit de pierres en clavade, de dalles plates…

      b) Les franchissements (escaliers, levées), dont les formes sont très variées et témoignent du savoir-faire.

      c) Les abris : S'agit-il d'une niche pour les hommes ou les outils, ou d'une caborde ?

   C. Parfois, à la fonction principale du bâti en pierre sèche s'ajoute une forme qui évoque une autre fonction.

      Si nous ne connaissons pas toujours avec précisions la fonction, **la forme doit être préservée.**



Caborde, Besançon (25)



Escalier intégré, Besançon (25)

Fiche technique 5 : Respecter les fonctions originelles des ouvrages en pierre sèche, et leurs fonctions écologiques essentielles

1/ Votre structure en pierre sèche peut avoir :

A. Une fonction de soutènement de terre ou de la rue
B. Une fonction de clôture / délimitation
C. Une fonction mixte de soutènement et de clôture
D. Une fonction de franchissement
E. Une fonction d'abris
F. Une fonction de stockage des pierres
G. Une fonction de recueil de l'eau

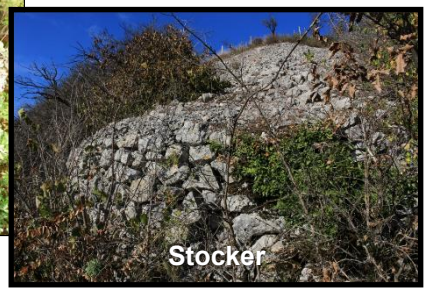












Fiche technique 5 : Respecter les fonctions originelles des ouvrages en pierre sèche, et leurs fonctions écologiques essentielles

2/ Une fonction essentielle : La lutte contre l'érosion des sols, et la gestion de l'écoulement de l'eau

Le mur de soutènement est constitué d'un parement, d'un corps de mur plus ou moins présent et d'un drain.
Grâce à cette structure appareillée, les murs de soutènement en pierre sèche réduisent l'érosion des sols, jouent un rôle essentiel pour empêcher les glissements de terrain, canalisent le ruissellement des eaux de pluie, et contribuent à une diffusion progressive de celle-ci en nourrissant les plantes naturelles ou cultivées.



Sentier des Hérodes construit sur mur en pierre sèche au-dessus de la falaise, Besançon (25)

3/ Un rôle écologique irremplaçable : Le maintien d'une biodiversité animale et végétale adaptée aux constructions en pierre et leur dimension de corridor écologique (trame verte et grise).

Trèfle rougeâtre, Mélaphyres, Eglantine, Aubépine (attention aux racines : Planter un peu à distance des murs), …

Lézards des murailles, insectes liés aux végétaux, bourdons des pierres, salamandres, …

La biodiversité s'écroule. A la campagne comme en ville, il est nécessaire d'offrir une mosaïque de milieux pour permettre à des espèces de milieux variés de trouver les conditions de vie et des corridors écologiques pour circuler d'un endroit à un autre. Les ouvrages en pierre sèche ont un rôle essentiel à l'égard de ces objectifs. Ils sont un lieu de vie et de refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales.



Fiche technique 6 : Entretenir son mur en pierre sèche

1. Inspecter son patrimoine en pierre sèche en fin d'hiver pour repositionner des pierres éventuellement tombées.

2. Les plantes indigènes :

   a) Les végétaux cités en fiche technique 5 sont tout à fait adaptés aux constructions en pierre sèches :
      - Devant ou contre les constructions en pierre sèche : capillaires, lichens, mousses, cétérachs, germandrées, coronilles…
      - Au-dessus des ouvrages : Ail des vignes, piloselle, orpins, trèfle rougeâtre, mélampyres, iris fétides…
      - Eglantine/ Aubépine/ Cornouiller mâle un peu à distance devant le mur

   b) Le principe est de ne pas laisser s'installer Les végétaux :
      - dont le système racinaire va provoquer l'altération anticipée du mur en poussant les pierres
      - dont le système racinaire s'insèrent dans les petites fissures des pierres les faisant éclater en plusieurs morceaux

      Il s'agit des végétaux ayant des systèmes racinaires volumineux ou traçant, ou dense, ou cherchant à s'ancrer à l'intérieur du mur : Lilas, troènes, …

      Les arbres : De futurs grands arbres dont le mouvement pourrait déstabiliser la construction ne doivent pas être laissés ou plantés. Si un arbre est en déjà en place et que vous souhaitez le conserver, sachez juste qu'il pourra accélérer la formation d'une brèche. Lors d'une restauration, il est parfois possible d'aménager un espace dans la construction pour le conserver, surtout en pieds de mur.

      Le lierre : Empêchez-le de s'installer car ses racines vont finir par désolidariser les pierres et altérer la solidité de l'ensemble. Le lierre est écologiquement très intéressant, essayez de le conduire vers un autre point d'accroche. S'il est présent en superficie, le retirer de préférence en hiver.
      S'il est déjà très installé, volumineux, vérifiez avant de l'enlever que ce n'est pas lui qui tient le mur ou alors prévoyez de refaire le mur.

3. Les plantes horticoles :

   Le principe est le même que pour les plantes indigènes : Ne surtout pas planter des végétaux ayant des systèmes racinaires volumineux ou traçant, ou dense, ou cherchant à s'ancrer à l'intérieur du mur : Ne jamais planter (ou retirer) lilas, tuyas, …

En revanche, les murs en pierre sèche sont de magnifiques supports de plantation pour des plantes aimant le chaud et le sec.

Sur le dessus du mur : Les succulentes de toutes sortes, les iris, la lavande, les bèrgénias qui fleuriront en hiver, les hémérocalles

A 1 mètre en retrait : La vigne (racines verticales)

A 1,5 mètres en retrait, vous obtiendrez de magnifiques romarins !

Devant ou contre le mur : Les rosiers, la vigne, les fruitiers en espalier…



La plante idéale est l'iris dont les rhizomes denses et peu profond à la fois n'altèrent pas le mur, maintiennent le haut de la construction en place et laissent peu de place aux rejet issus de ligneux ou d'arbres.

Fiche technique 7 : Références bibliographiques et contacts

Références bibliographiques :

« Guide de bonnes pratiques de construction de murs de soutènement en pierre sèche »
Auteurs : CAPEB - ABPS - Muraillers de Provence - CBPS - Éditeur : CAPEB

« Construire en pierre sèche »
Auteurs : Louis Cagin et Laétitia Nicolas – Editeur : Eyrolles

« Le Bâtisseur en pierres sèches »
Auterur : Marc Domble – Editeur : GRAND petit monde

Site Internet :

http://www.pierreseche.com

Contacts Fondation du Patrimoine :

La Fondation du Patrimoine soutient la restauration et la valorisation du patrimoine vernaculaire visible de la voie publique.
En fonction des projets, elle peut attribuer son label qui apporte des solutions de subvention et de défiscalisation avec le soutien du conseil départemental du Doubs.

Pour plus d'information, contacter le bureau de Besançon au 03 81 47 95 14.

Contacts associations :

« Terrasses des Collines bisontines et d'ailleurs »
Chez Muriel LORIOD-BARDI
Faubourg Rivotte, 25000 Besançon
Tél. : 06 82 96 02 29
terrasses.bisointines@gmail.com

« Cabordes en héritage »
8 rue de Velotte, 25000 BESANCON
Tél. : 06 86 47 22 12
cabordesenheritage@gmail.com

« Murs et Murgers, Patrimoine des Montagnes du Dpubs et d'ailleurs »
Gite chez la lucie, 16 pentazot, 25390 fournets-luisans
Tél. : 07 86 96 88 11
mursetmurgers@gmail.com

« **Murs des Coteaux de Belvoir et son Patrimoine »**
2 Grande Rue 25430 Belvoir
Tél. : 03 81 86 88 69
viviane.beltramelli@orange.fr

« Association Patrimoine et Environnement des Monts de Gy »
45, rue de l'Europe
70700 Bucey-lès-Gy, France
06 77 79 69 79 - 03 84 32 88 34
patrimoine70700@gmail.com

« Association Patrimoine Insertion 25 » (API25)
62 Rue de Trepillot, 25000 Besançon
Tél. : 03 63 01 54 69
https://api25.fr/

Cité Jean Jaurès - Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères



CITÉ JEAN-JAURÈS

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



Source : Habitat 25

Grand Besançon Métropole

Ville de Besançon

SOMMAIRE

5 CONTEXTE HISTORIQUE

6 REPÈRES CHRONOLOGIQUES

7 1. LE STYLE – ARCHITECTURE – RÉGIONALISTE

32 2. COULEURS

44 3. JARDINS

64 4. ÉNERGIE

72 LEXIQUE - GLOSSAIRE

74 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE



MOT DE L'ÉLU

Parmi les réalisations architecturales et urbaines qui ont marqué l'histoire de Besançon, la cité-jardin Jean-Jaurès occupe une place singulière. Conçue il y a près d'un siècle, elle incarne une ambition forte : offrir des logements modernes et accessibles, dans un cadre de vie alliant harmonieusement nature et urbanité. Pensée comme un véritable havre de verdure, elle a contribué à l'épanouissement de générations d'habitants, notamment issus du monde ouvrier.

Inspirée du modèle anglais des cités-jardins et adaptée au contexte français, elle préfigure, par bien des aspects, les principes des écoquartiers contemporains. Son patrimoine architectural et paysager, témoin d'une vision avant-gardiste, mérite aujourd'hui d'être préservé, valorisé et transmis.

Toutefois, faire vivre un tel héritage ne signifie pas figer le passé. Face aux évolutions des modes de vie, aux nouvelles attentes des habitants et aux défis climatiques, la cité-jardin doit poursuivre sa transformation sans renier son identité.

C'est tout l'enjeu de ce livret : proposer des recommandations claires et accessibles pour accompagner les projets des habitants d'aujourd'hui et de demain. Préserver sans figer, évoluer sans dénaturer – telle est la ligne directrice de cet outil conçu pour inspirer et guider celles et ceux qui font vivre la cité-jardin Jean-Jaurès.

Aurélien LAROPPE

Vice-Président Grand Besançon Métropole en charge de l'Urbanisme opérationnel et du PLUi & RLPi.

Conseiller Municipal à l'Urbanisme,
Opérations d'aménagements,
Action foncière, Topographie

CITÉ JEAN-JAURÈS

Construite à partir de 1929 sur les plans de l'architecte Émile Fanjat, la cité-jardin Jean Jaurès est la première des deux expérimentations bisontines de ce concept. Reconnue par le label Architecture Contemporaine Remarquable (2004) et identifiée dans le PLU en tant que Zone de bâti protégé (2007), elle se présente globalement encore sous son aspect d'origine. Les modifications survenues au fil du temps ont motivé la commande d'une étude architecturale – financée par la Ville de Besançon et la DRAC Bourgogne-Franche-Comté – et la rédaction d'un cahier de recommandations destiné à accompagner les propriétaires actuels et futurs sur la voie des bonnes pratiques en matière de rénovation et d'entretien. La Ville de Besançon s'engage dans cette démarche pour faire connaître aux Bisontins la qualité de leur patrimoine architectural et urbanistique.

Les constats issus du diagnostic

Encore aujourd'hui la cité Jean Jaurès relève d'un projet innovant du point de la vue de la forme urbaine.
L'architecte a effectué un travail sur la topographie, l'insertion dans le paysage, la couture à la ville, le bien-être des habitants, l'équilibre minéral-végétal, les équipements de proximité, la desserte en transports en commun, la recherche de la meilleure exposition, la densité et bien sûr l'architecture. L'ensemble des composantes du projet a été pensé, de la largeur des voiries à la qualité des matériaux des maisons ; tout est décrit, projeté, réfléchi.
Mais avec le temps, le mode d'habiter a évolué, transformant parfois profondément le concept originel de Cité-jardin : imperméabilisation des sols, rues entièrement vouées à la voiture, mono-fonctionnalité des constructions (disparition de l'école, des commerces, des bains-douches au profit des logements), extensions imposantes, menuiseries en PVC, façades entièrement enduites, modèles de clôtures et de portails standardisés, etc. Petit à petit l'identité du quartier s'efface au risque de disparaître.

« LA RUE EST LE CORDON OMBILICAL QUI RELIE L'INDIVIDU À LA SOCIÉTÉ. »

Victor Hugo

CONTEXTE HISTORIQUE

« VILLES ET CAMPAGNE DOIVENT S'ÉPOUSER ET DE CETTE HEUREUSE UNION JAILLIRA UN NOUVEL ESPOIR, UNE VIE NOUVELLE, UNE NOUVELLE CIVILISATION. »

Ebenezer Howard,
Les cités-jardins de demain
(introduction de l'auteur)



Vue aérienne de la cité en 1956



Vue aérienne de la cité en 2022
Source : IGN / Remonter le temps

1925

Programme du Concours pour la cité Jean-Jaurès (extrait)

Chaque logement ayant **au moins 45 m²** de superficie comprendra **3 chambres à coucher** ayant au moins 12 m² de superficie et pouvant contenir autant que possible chacune 2 lits - **1 cuisine** - **salle à manger** avec eau sur évier - **1 petite buanderie** avec bûcher et **1 cave** - **1 WC** avec appareil inodore siphoné à chasse d'eau et petite fosse étanche avec communication à l'égout

1928

Pavillon loi Loucheur

Eau + Gaz + Électricité
Surface des pièces au moins égale à **9 m²**
Surface totale au moins égale à **46 m²** pour deux pièces, plus 12 m² par pièce supplémentaire
Surface des WC et couloirs égale au plus **15 % de la surface totale**

2023

Surfaces logements H.L.M.

Neuf
T1 30 m² - T2 46 m² - T3 60 m² - T4 73 m² T5 88 m²

Existant
T1 27 m² - T2 41 m² - T3 54 m² - T4 66 m² T5 79 m²

REPÈRES CHRONOLOGIQUES

1894

Loi Siegfried, premier cadre législatif français en matière d'habitat social.
La loi autorise la Caisse des dépôts et consignations à consentir des prêts à des organismes privés, créés en vue de construire des habitations à bon marché. Cette loi qui signe la création des Sociétés d'Habitations à Bon Marché (H.B.M.) va servir de base à toutes celles qui vont suivre.

1898

Publication de « Tomorrow : A peaceful path to real reform » (« Demain : une voie pacifiste vers la réforme réelle ») d'Ebenezer Howard

1899

Création en Angleterre de la Town and Country Planning Association (Association d'Urbanisme et de Paysage)

1902

Publication de « Garden City to Tomorrow » (« Les cités-jardins de demain ») d'Ebenezer Howard

1904

Publication de « La Cité-jardin » de Georges Benoît-Lévy

1906 -12 AVRIL

Loi Strauss
Cette deuxième loi renforce les mesures précédentes qui s'étaient révélées trop timides, donc inefficaces. Mais sa principale nouveauté vient de ce que l'on a profité du mouvement en faveur de l'hygiène urbaine pour résoudre le problème qualitatif du logement en même temps que le problème quantitatif. Dorénavant, la H.B.M. doit satisfaire à une nouvelle condition : la salubrité.

1912

Loi Bonnevay crée les Offices publics d'Habitations à Bon Marché.

1928

Loi Loucheur destinée à bâtir 260 000 logements en cinq ans et favorisant les aides pour l'accession à la propriété du privé comme du public. Pour faire face à la crise du logement, cette loi établit, pour la première fois, un programme de construction et les mesures propres à sa réalisation 1- 260 000 logements sont à construire en France, de 1928 à 1933, date à laquelle la loi deviendra caduque.
2- Les 260 000 logements se répartissent en 200 000 H.B.M. et 60 000 H.L.M. (immeubles à loyers modérés), sur le modèle de ceux qui avaient déjà été prévus par la Ville de Paris.
3- L'État consent des avances et des prêts à taux réduits aux sociétés de H.B.M. et de crédit immobilier : 2 % pour les H.B.M., 4 % pour les H.L.M.
4- Mais le premier objectif de la loi est l'encouragement à l'accession à la petite propriété et l'encouragement à la rénovation, l'assainissement et la construction de l'habitat rural.

1930

Loi Bonnevay
Création d'un dernier type de logement : la H.B.M. « amélioré », destiné aux classes moyennes et dont les critères de surfaces et de confort en font un intermédiaire entre la H.B.M. normale et la H.L.M. : sa surface est supérieure de 12 m² à celle des H.B.M. ordinaires, et elle comporte obligatoirement une douche, des conduites d'eau, de gaz, d'électricité.

1944

Création du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

1950

L'appellation d'Habitation à Bon Marché (H.B.M.) disparaît et est officiellement remplacée par celle d'Habitation à Loyer Modéré (H.L.M.).

1953

Plan du ministre Pierre Courant avec pour objectif 240 000 logements par an.

1958

Création des Zones à Urbaniser en Priorité (les ZUP)

Quelques dates sur la Cité-Jardin Jean-Jaurès

1919

Fondation de l'Office public d'Habitations à Bon Marché du Doubs.

1923 - 27 MARS

Conférence de M. Risler sur les Habitations à Bon Marché à la Chambre de commerce de Besançon

1925 - 21 AOÛT

Concours pour la Cité Jardin Jean Jaurès
Programme
Chaque logement ayant au moins 45 m² de superficie comprendra 3 chambres à coucher
- 1 cuisine - salle à manger avec eau sur évier
- 1 petite buanderie avec bûcher et 1 cave - 1 WC
- Groupe scolaire
  École maternelle mixte deux classes
  École primaire garçon deux classes
  École primaire filles deux classes

Trois logements de fonction
- Lavoir Public – Bains Douches
- 80 logements dont ¼ Immeubles isolés et ¾ Jumelés
- Maison commerciale

Enveloppe prévisionnelle : 3 millions d'anciens francs soit 2 845 969,07 € en valeur d'aujourd'hui

1925 - 25 OCTOBRE

Réception de 23 candidatures/102 demandes

1925 - 9 NOVEMBRE

Jury/Lauréat : Émile FANJAT, architecte à Reims.

1926

Lancement du chantier

1927

Réception des maisons

1928

Lancement du chantier des Bains et du Groupe scolaire

1929

Changement d'une maison commerciale en une école enfantine et primaire mixte

1930

Pétition des pères contre la lenteur des travaux de construction

1931

Construction d'une chaufferie commune
École – Bains
Livraison Bains Douches
Livraison groupe scolaire

2004

Label Architecture Contemporaine remarquable (ACR)

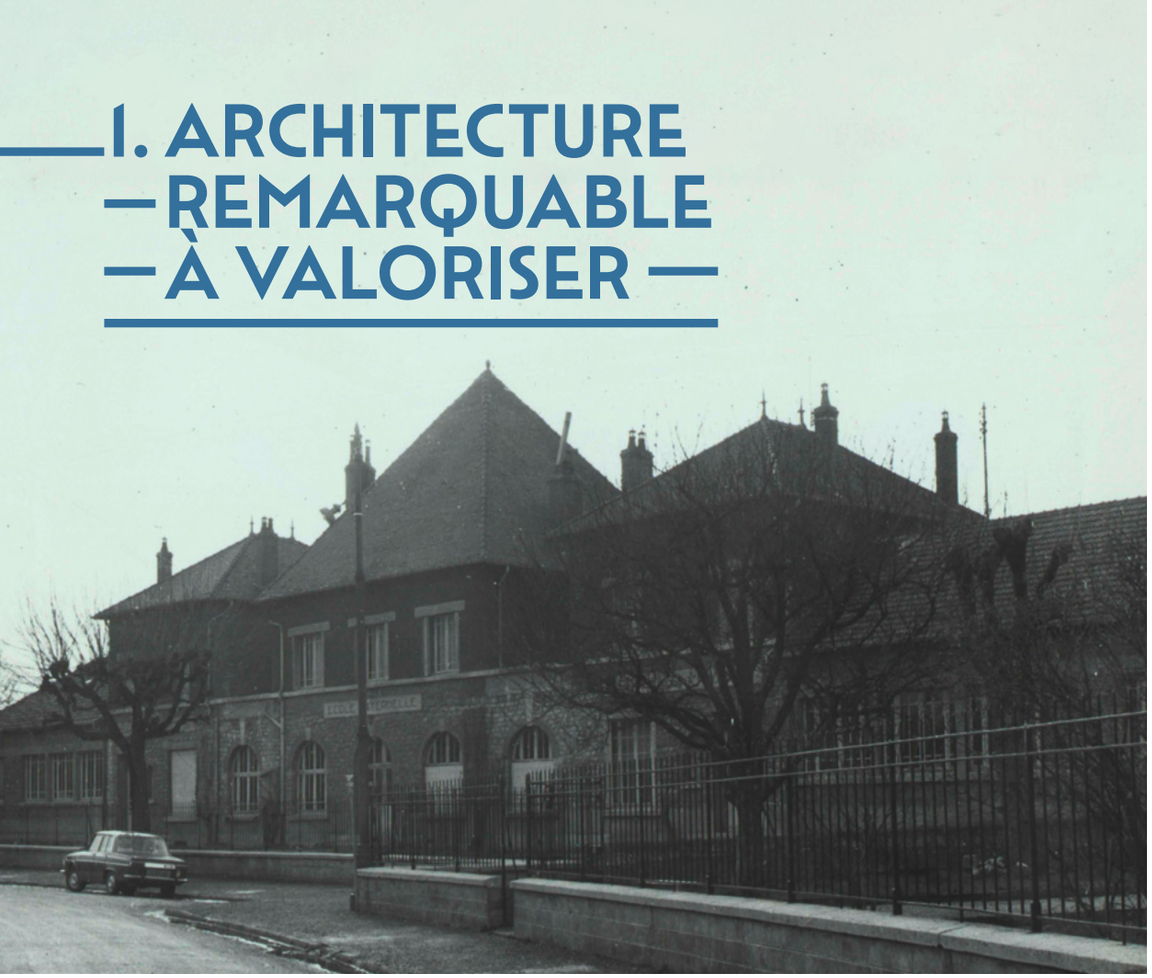
2007

Zone Bâti Protégé au titre du PLU

2031

Fin du label ACR

1. ARCHITECTURE REMARQUABLE À VALORISER



Le style Architecture Régionale

Le régionalisme est une tendance générale de l'architecture, en France et dans d'autres pays, située approximativement entre 1890 et 1950. Il s'agit d'une sous-catégorie de la grande tendance générale de l'éclectisme architectural qui consiste à mêler les meilleurs éléments stylistiques empruntés à différents styles ou époques de l'histoire de l'art et de l'architecture, même exotiques.
Opposée à l'académisme des Beaux-Arts, l'architecture régionaliste prône le renouveau de l'art populaire et l'adaptation de l'architecture régionale aux matériaux et usages nouveaux.
La nomenclature des typologies reprend celle utilisée par Émile Fanjat dans son catalogue de présentation lors du concours.

Les pages suivantes présentent les 8 types de maisons de la cité-jardin avec leurs caractéristiques, leur localisation et des recommandations.

Les simulations d'extensions et d'annexes sont des schémas de principes et non des projets architecturaux.



Emplacements des différents types de maisons

- Groupe scolaire
- Bains Douches
- Type 1
- Type 1Bis
- Type 2
- Type 2 Bis
- Type 3
- Type 6
- Maison commerciale

MAISON DE TYPE 1





Typologie
Maison individuelle - 4 pièces

Surface habitable
53.08 m²

Nombre
9 / 9 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

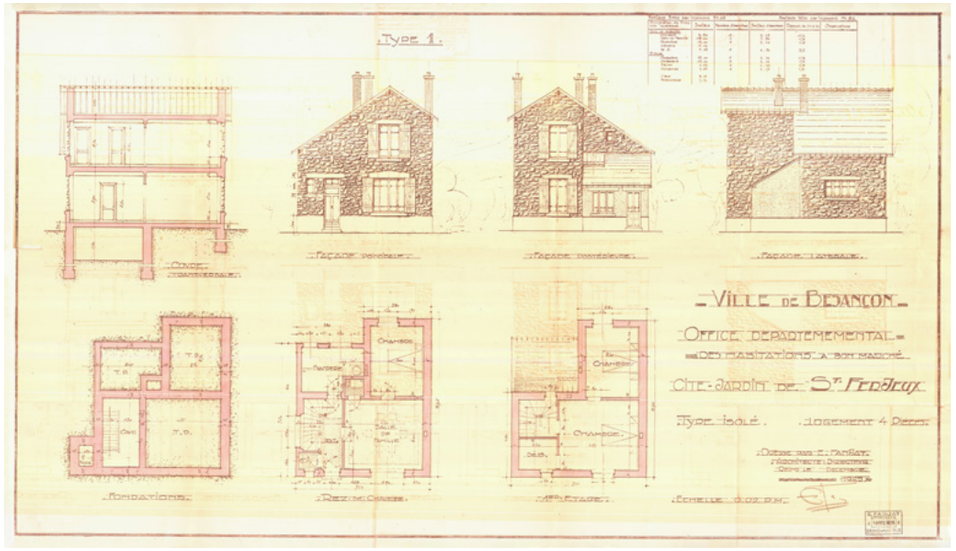
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques

Niveau
R+1+combles

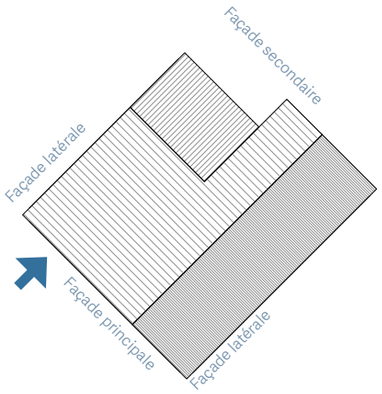
Caractéristiques
Architecture de pignon
Façade principale asymétrique
Rive et voligeage sous pente apparente en bois

Programme actuel
Habitation



Source: Habitat 25



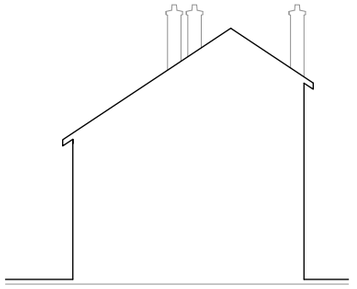


SIMULATIONS EXTENSION





SILHOUETTE



SIMULATION ANNEXE



MAISON DE TYPE 1 Bis





Typologie
Maison jumelée - 4 pièces

Surface habitable
103.40 m² / 51.70 m²

Nombre
19 / 38 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

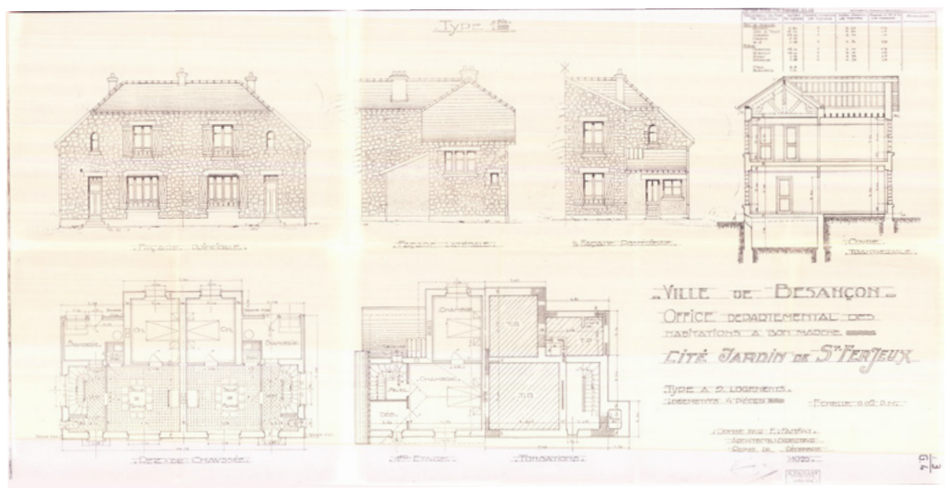
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques

Niveau
R+1+combles

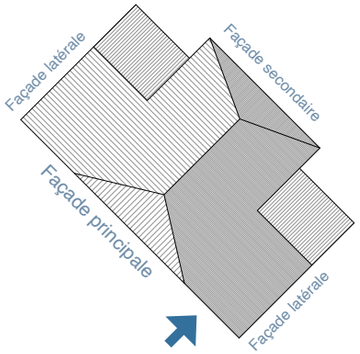
Caractéristiques
Façade principale symétrique
Rive et voligeage sous pente apparente en bois

Programme actuel
Habitation

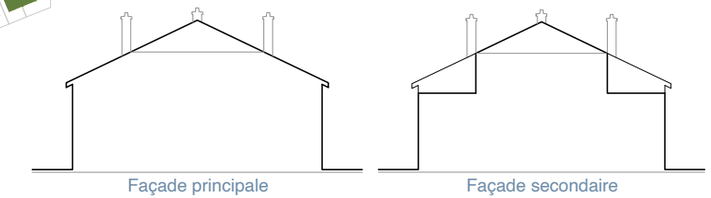


Source : Habitat 25





SILHOUETTE



SIMULATIONS EXTENSION



SIMULATION ANNEXE



MAISON DE TYPE 2





Typologie
Maison individuelle - 4 pièces

Surface habitable
77.00 m²

Nombre
5 / 5 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

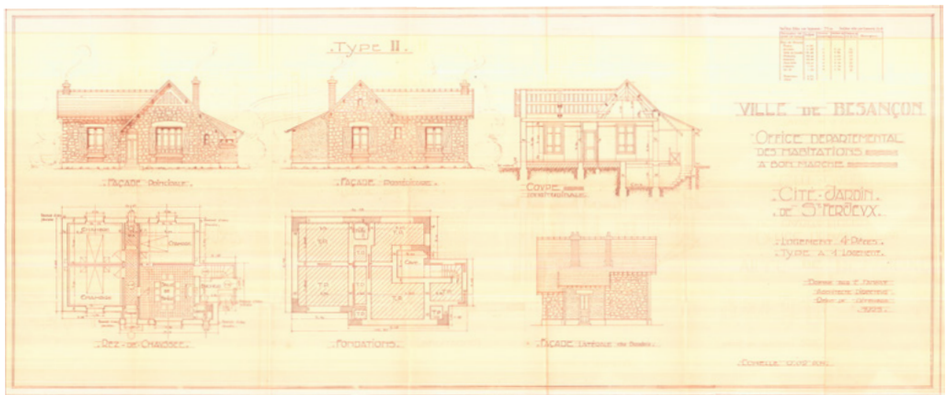
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques, Pan de bois

Niveau
R+combles

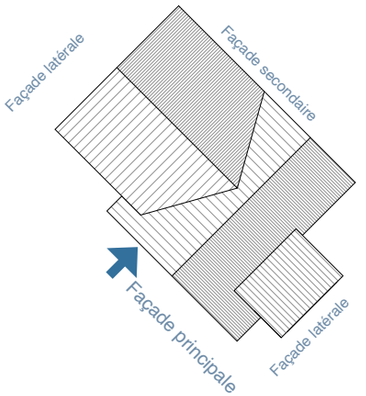
Caractéristiques
Architecture de pignon
Rive et voligeage sous pente apparente en bois
Baies en arc

Programme actuel
Habitation

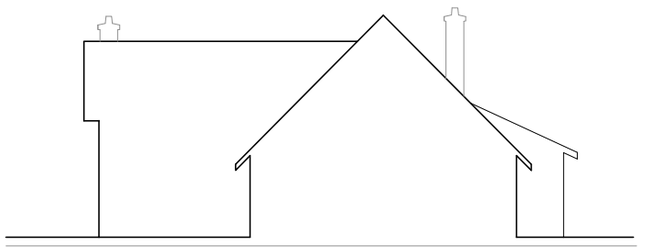


Source: Habitat 25

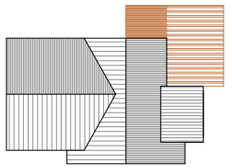




SILHOUETTE

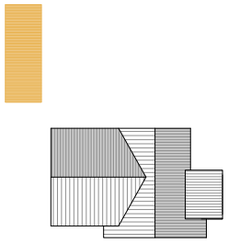


SIMULATIONS EXTENSION





SIMULATION ANNEXE





MAISON DE TYPE 2 Bis





Typologie
Maison jumelée - 4 pièces

Surface habitable
150.54 m² / 75.27 m²

Nombre
11 / 22 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

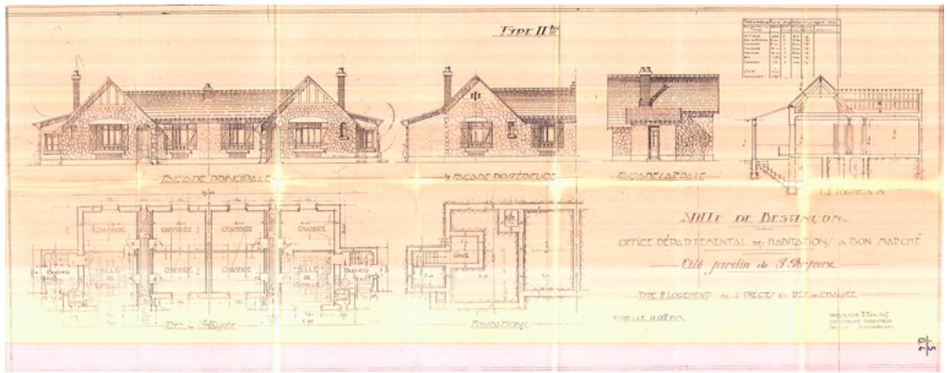
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques, Pan de bois

Niveau
R+combles

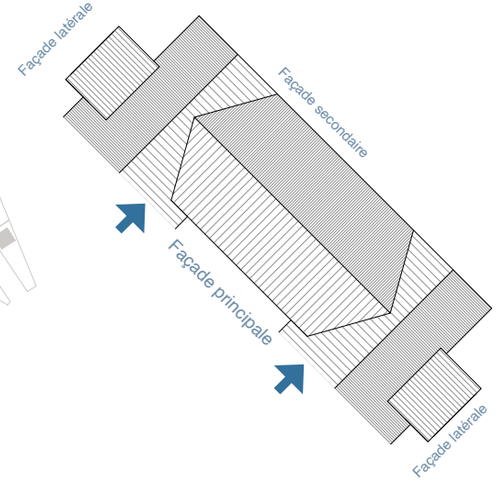
Caractéristiques
Architecture de pignon
Rive et voligeage sous pente apparente en bois
Baies en arc

Programme actuel
Habitation

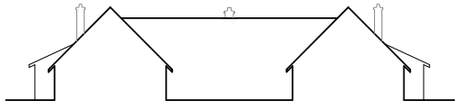


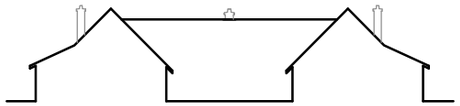
Source : Habitat 25



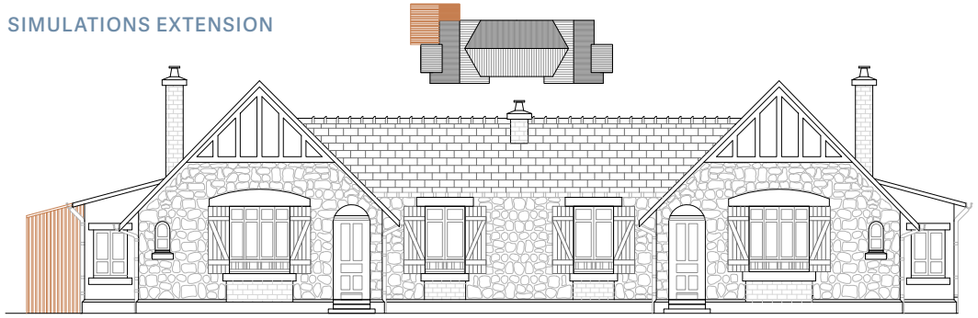


SILHOUETTE

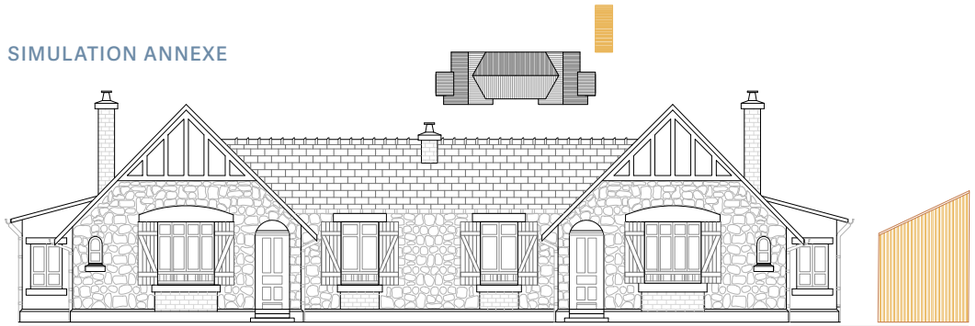




SIMULATIONS EXTENSION



SIMULATION ANNEXE



MAISON DE TYPE 3





Typologie
Maison individuelle - 4 pièces

Surface habitable
68.62 m²

Nombre
2 / 2 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

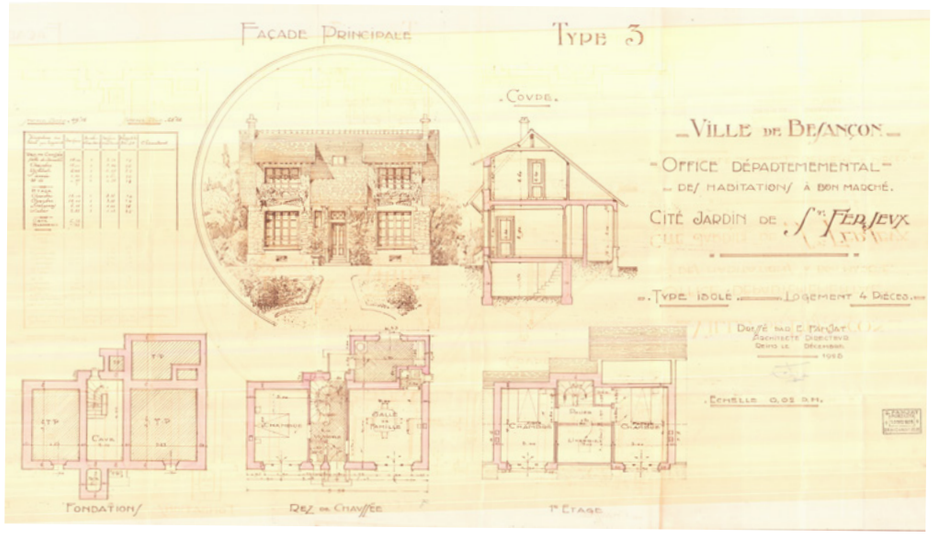
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques

Niveau
R+1+combles

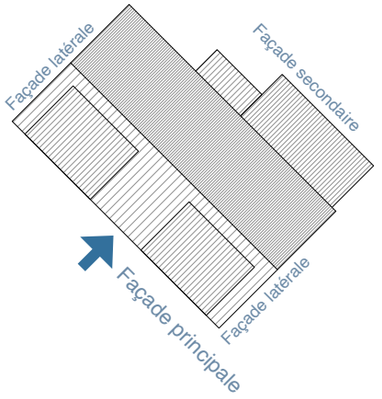
Caractéristiques
Façade gouttereau symétrique et principale
Lucarnes rampantes
Rive et voligeage sous pente apparente en bois

Programme actuel
Habitation

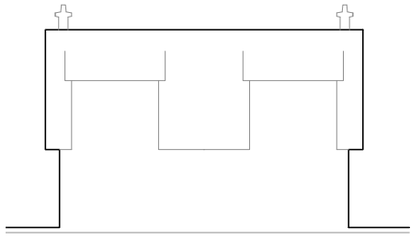


Source : Habitat 25

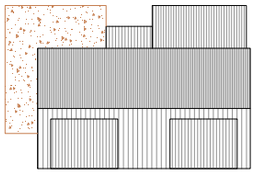




SILHOUETTE

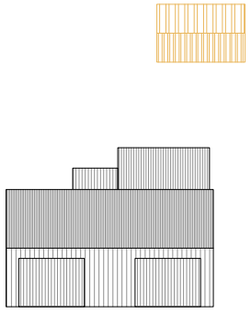


SIMULATIONS EXTENSION





SIMULATION ANNEXE





MAISON DE TYPE 6





Typologie
Logements groupés (4) - 4 pièces

Surface habitable
318.12 m² / 79.53 m²

Nombre
1 / 4 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques

Niveau
R+1+combles

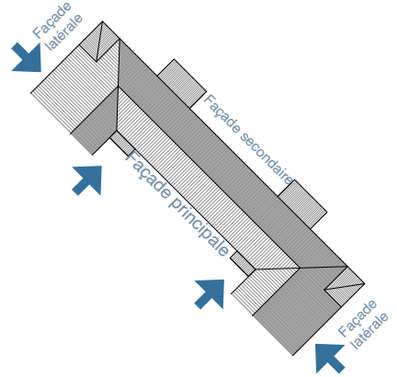
Caractéristiques
Façade principale symétrique
Architecture de pignon
Rive et voligeage sous pente apparente
en bois / Accès indépendants
Marquises sur façade principale

Programme actuel
Habitation



Source : Habitat 25

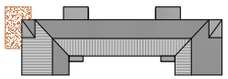


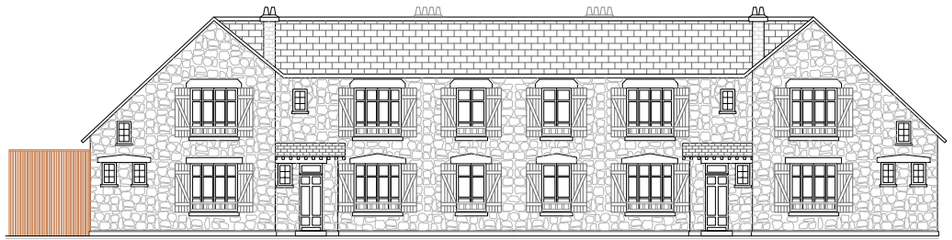


SILHOUETTE

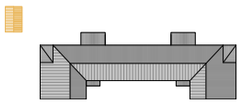


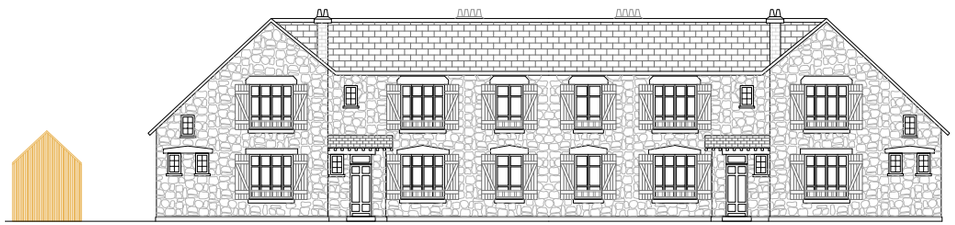
SIMULATIONS EXTENSION





SIMULATION ANNEXE





MAISON COMMERCIALE





Typologie
Maison jumelée avec boutiques - 4 pièces

Surface habitable
130.60 m² / 65.30 m²

Nombre
2 / 4 logements

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

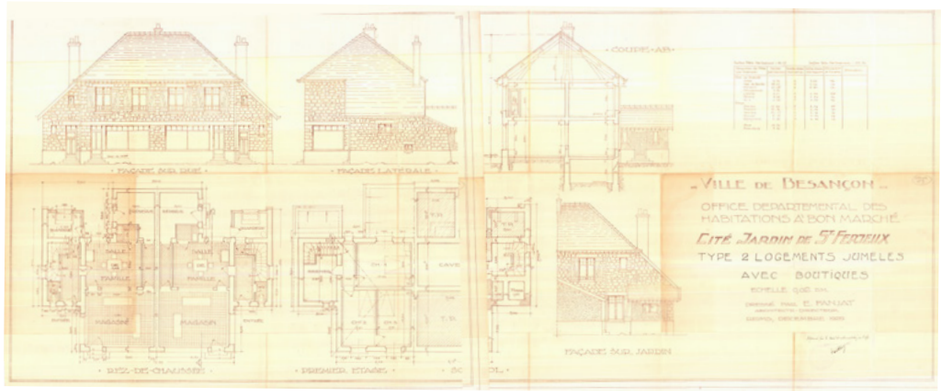
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques
Pan de bois

Niveau
R+1+combles

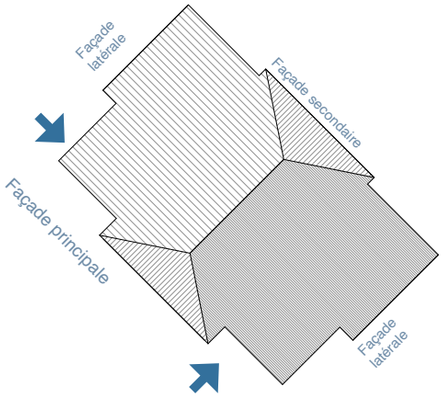
Caractéristiques
Façade principale symétrique
Rive et voligeage sous pente apparente en bois
Grandes baies en RDC

Programme actuel
Habitation

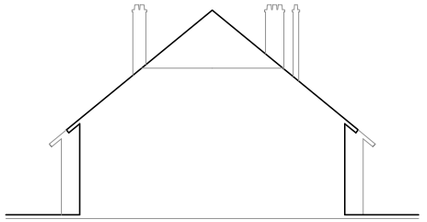


Source : Habitat 25

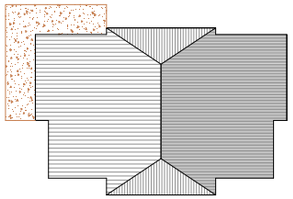




SILHOUETTE

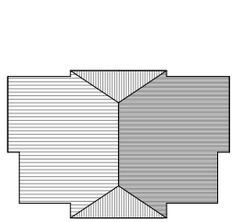


SIMULATIONS EXTENSION





SIMULATION ANNEXE





BAINS DOUCHES





Typologie
Bains Douches et logement du gardien

Surface habitable
41.25 m² (logement)

Nombre
1 / 1 logement

Mode constructif
Maçonnerie + charpente bois

Couverture
Tuiles mécaniques à double emboîtement

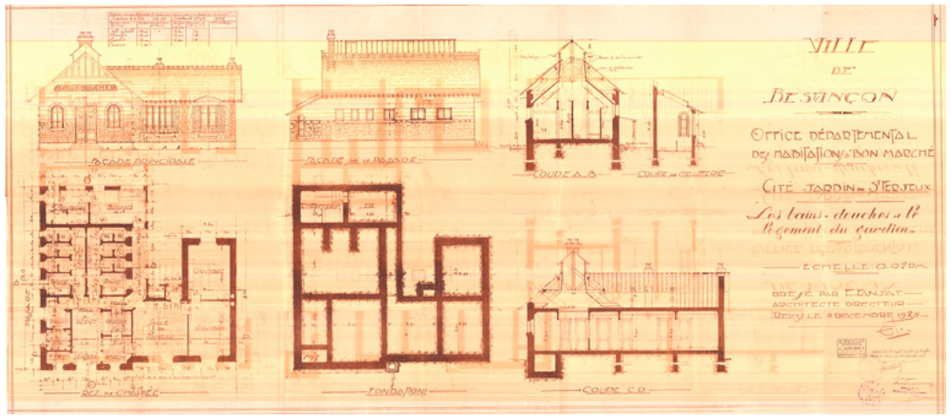
Façade
Moellons apparents, finition rustique

Modénature
Encadrement / soubassement
Allège briques

Niveau
R+combles

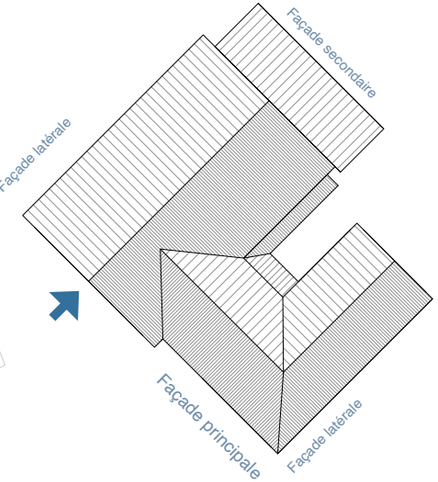
Caractéristiques
Architecture de pignon avec partie supérieure enduite
Rive et voligeage sous pente apparente en bois
Baie en arc, Verrière (déposée)

Programme actuel
Établissement recevant du Public

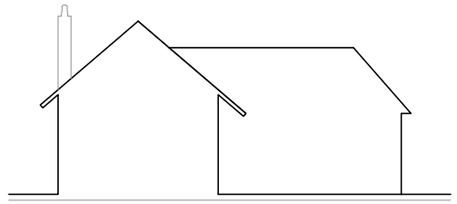


Source: Habitat 25





SILHOUETTE



SIMULATIONS EXTENSION



SIMULATION ANNEXE



RECOMMANDATIONS POUR INTERVENIR SUR MAISON D'ORIGINE CONSTRUITE EN 1927.

00 - VOLUMÉTRIE

- Conserver la silhouette générale. Rehausser la toiture est autorisé dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique avec la mise en œuvre d'une isolation de type sarking. Ce rehaussement ne pourra excéder 40 cm et se fera de manière conjointe pour les maisons en mitoyenneté de type 1 Bis, de type 2 Bis et de type 6. *Voir schéma de la silhouette*
- Pour les maisons de la rue du Caporal Peugeot donnant sur le chemin du tour de ronde, il est nécessaire de conserver la silhouette de la façade arrière. *Voir schéma de la silhouette façade secondaire (Types1Bis 2Bis).*

01 - FAÇADES

- Les façades en moellons sont conservées avec joints à fleur non peints (ni joints en sur épaisseur ni joints creux). Le soubassement en ciment est conservé et visible. Il peut être peint.
- Les autres façades sont enduites à la chaux et teintées selon nuancier. La finition à la tyrolienne et l'enduit écrasé sont proscrits, préférer la finition balayé ou taloché.

02 - MODÉNATURE

- Type 1 / Type 1Bis
  Possibilité de mettre en œuvre une marquise en aplomb de la porte d'entrée selon modèle (voir cahier de références) ou équivalent.
- Type 2 / Type 2Bis / Type Maison commerciale Type Bains Douches.
  Les pans de bois sont conservés, visibles et peints selon nuancier.
- Type 3 / Type 6
  Sans Objet.

03 - BAIES

- Les ouvertures d'origine sont conservées. Les ouvertures d'origine qui restent visibles en façade seront conservées à l'identique. Les allèges en briques sont conservées et visibles. Le linteau en ciment est conservé et visible.
- Le garde-corps reprend le dessin d'origine ajouré en bois peint (voir cahier de références).
- La création d'ouverture est possible sur les façades autres que les façades en moellons. Les nouvelles ouvertures sont de forme rectangulaire avec une proportion plus haute que large. Elles sont ordonnancées avec l'existant.

04 - MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Par principe la réparation/adaptation des menuiseries en bois est la première piste à suivre
- En bois peint, le nombre de vantaux de la menuiserie d'origine est obligatoirement conservé. Elles sont en gris clair ou gris moyen selon nuancier.
- La porte connaît un dessin simple et peut être vitrée sur le tiers supérieur comme modèles ou équivalent (voir cahier de références).

05 - VOLETS

- Les volets battants sont à conserver, il est possible de les peindre selon nuancier.
- Les volets roulants sont à éviter. Dans le cas de pose d'un volet roulant avec coffret extérieur, obligation d'habiller le coffret d'un lambrequin ouvragé selon modèles ou équivalent (voir cahier de références). Le rail est calé côté vitrage et non à fleur de la façade.

06 - TOITURE - COUVERTURE

- Les souches de cheminées ont conservées. Elles sont soit en briques apparentes, soit habillées en zinc, soit enduites au ciment. Les mitres sont en terre cuite.
- Les couvertures sont en tuiles mécaniques à double emboîtement de type « côte de Beaune », terre cuite, ou équivalent (voir cahier de références).
- Le voligeage sous pente connaît une finition bois et est peint selon nuancier.
- Les rives connaissent une finition soit en bois peint soit en zinc de teinte naturelle.
- La zinguerie connaît une finition de type zinc teinte naturelle.
- Ouverture possible soit par la pose à fleur d'un châssis de toit de proportion plus haute que large et de dimension 98x78 maximum de type cast PMR ou équivalent (voir cahier de références). Les coffrets de volets en émergence sont proscrits.
  - Type 1 / Type 1Bis / Type 6 / Type Maison Commerciale / Type Bains douches soit par la création d'une lucarne rampante, une par versant et inférieure à 1,80 m de large hors tout. *(voir cahier de références)*
  - Type 2 / Type 2Bis soit par la création d'une lucarne rampante, une par versant et inférieure à 1,50 m de large hors tout. (voir cahier de références)

Les ouvertures sont réalisées sur les pans de toit latéraux; elles sont alignées avec les ouvertures existantes en façade.

07 - DIVERS

- Les groupes extérieurs PAC sont obligatoirement posés au sol et en façades arrière ou latérale et habillés d'un coffret selon modèles ou équivalent (voir cahier de références).
- Les panneaux solaires sont interdits sur les pans des façades principales.
  Sur les autres pans, pour une meilleure intégration des panneaux solaires, il est possible de les poser en partie basse des toitures existantes en les composant avec le dessin de la façade (centré / toute largeur /...)

L'insertion paysagère est optimisée par l'emploi de formes simples et de surfaces réduites.



EXTENSION ET ANNEXE

Ce chapitre s'applique aux interventions sur extensions et annexes déjà réalisées et aux extensions et annexes à réaliser.

Conserver la silhouette générale de la façade principale de la maison d'origine sur rue.



EXTENSION - IMPLANTATION

L'extension est organisée soit latéralement sur la parcelle en retrait de la façade principale de la maison d'origine soit à l'arrière.
Voir schéma des façades.
Son emprise au sol n'excède pas 40 m².

EXTENSION - VOLUMÉTRIE

De forme parallélépipédique sur plan rectangulaire, carré et moins haute que la maison d'origine.
Sa hauteur n'excède pas R+combles ou R0 si traitée en toit-terrasse.

EXTENSION - COUVERTURE

De forme simple : toiture-terrasse végétalisée, un pan, deux pans. De préférence le sens du faîtage et la pente ou les pentes sont similaires ou se rapprochant de la maison d'origine.

EXTENSION - MENUISERIES EXTÉRIEURES

De forme simple, rectangulaire ou carrée. Dans le cas de la pose d'un occultant (volet roulant, Brise Soleil Orientable), il est intégré à l'épaisseur de la façade.
Le rail est calé côté vitrage et non à fleur de la façade.

EXTENSION - FAÇADES

De préférence, traitées différemment de la maison d'origine par le choix des teintes d'enduit ou du matériau en façade (bardage bois, bardage zinc, bardage bac acier, enduit, briques, etc.).



ANNEXE - IMPLANTATION

L'annexe est organisée soit latéralement sur la parcelle en retrait de la façade principale de la maison d'origine soit en fond de parcelle.
Son emprise au sol n'excède pas 20 m².

ANNEXE - VOLUMÉTRIE

De forme parallélépipédique sur plan rectangulaire, carré et moins haute que la maison d'origine.
Sa hauteur n'excède pas R+combles ou R0 si traitée en toit-terrasse.

ANNEXE - COUVERTURE

De forme simple : toiture-terrasse végétalisée, un pan, deux pans. De préférence le sens du faîtage et la pente ou les pentes sont similaires ou se rapprochant de la maison d'origine.

ANNEXE - MENUISERIES EXTÉRIEURES

De forme rectangulaire ou carrée.
Les volets roulants sont proscrits.

ANNEXE - FAÇADES

De préférence, traitées différemment de la maison d'origine par le choix des teintes d'enduit ou du matériau en façade (bardage bois, bardage zinc, bardage bac acier, enduit, briques, etc...).

DIVERS

Les groupes extérieurs pompe à chaleur sont obligatoirement posés au sol et en façades arrière ou latérale et habillés d'un coffret selon modèles ou équivalent.
Pour une meilleure intégration des panneaux solaires, il est privilégié de les poser soit sur les annexes soit sur les extensions.
L'insertion paysagère est optimisée par l'emploi de formes simples et de surfaces réduites.
La pose de panneaux solaires sur les toitures-terrasses est proscrite.

MODÈLES Cahier de références



TUILES MÉCANIQUES

à double emboîtement de type « côte de Beaune » en terre cuite, ou équivalent.
10 tuiles au m²



CHÂSSIS DE TOIT

Type cast PMR
ou équivalent
Pose à fleur
du versant



LUCARNE RAMPANTE

exemples



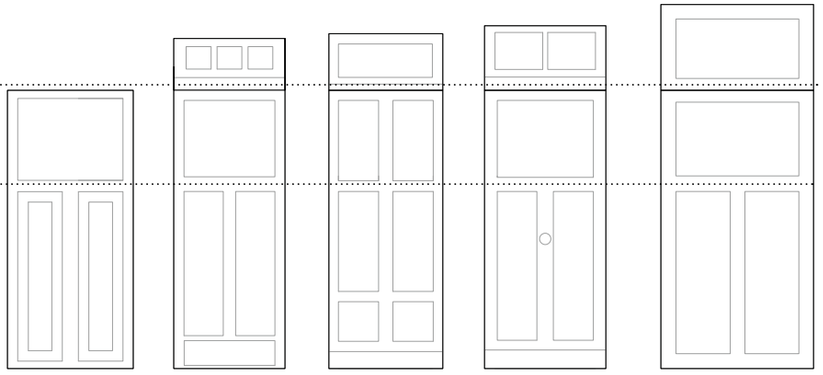




EXEMPLES DE PORTE

Imposte

Tiers supérieur



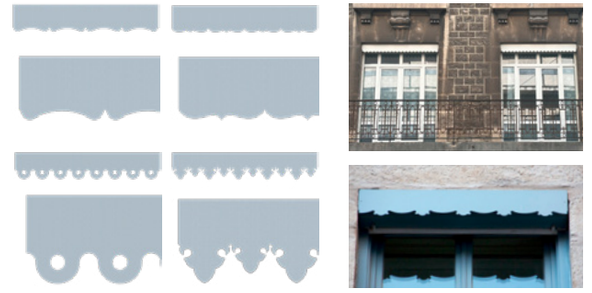
EXEMPLES DE MARQUISE



GARDE-CORPS



EXEMPLES DE LAMBREQUIN



EXEMPLES DE BARDAGE SUR EXTENSION OU ANNEXE



EXEMPLES D'HABILLAGE POMPE À CHALEUR



2. COULEURS

Une maquette est à votre disposition au service Autorisations du Droit des Sols de Grand Besançon Métropole pour réaliser des mises en couleur de votre façade.



Mode d'emploi

La gamme couleur de la cité-jardin Jean-Jaurès ci-après, a été réalisée suite à une étude sur les couleurs d'origine et celles existantes aujourd'hui.
La gamme initiale a été actualisée et complétée, pour répondre au mieux à l'évolution des rénovations et des nouvelles constructions.
Ce guide vous aidera dans vos choix colorés pour chaque élément d'architecture.
Ces couleurs différentes et en harmonie permettent de faire vivre la façade, de la mettre en valeur.

Je vais rénover ma façade

1 - JE CHOISIS LA COULEUR DES VOLETS
(élément le plus coloré de la façade).

2 - JE DESCENDS DANS LE NUANCIER, ET JE CHOISIS UNE COULEUR À CHAQUE ÉTAPE :
enduit, soubassement, colombages, etc.

Exemple : **je voudrais des volets verts**

1 - **Je sélectionne la gamme VOLETS VERTS**.

2 - **Je choisis une couleur d'enduit** qui me convient dans la liste > Maison principale, enduit

3 - Puis **je sélectionne la couleur du soubassement** (une couleur différente de celle de façade, un peu plus dense et colorée, ou plus neutre suivant ma préférence). S'il y a des **colombages** sur ma maison, **pour les mettre en valeur, je choisis une couleur différente de celle de la façade** et aussi **une couleur plus soutenue pour la partie hourdages** (entre les colombages).
Parallèlement, je choisis la couleur des menuiseries…
Il ne reste que **les garde-corps à accorder avec l'ensemble**, et plus particulièrement avec les volets.

GAMME DE COULEURS

Gamme générale

Chaque élément de façade doit être coloré différemment,
en nuances délicates, ou plus contrastées

RÉFÉRENCES COULEURS RAL ET RÉFÉRENCES STO OU PAREX OU ÉQUIVALENT

FAÇADES MAISON PRINCIPALE ENDUIT

Parex T80	Parex T10	Parex T90 ou R30	Parex T153 ou T193	Parex G40	Parex V10	Parex T50	STO 71407
STO 71405	STO 71416	STO 73216	STO 73234	STO 71433	STO 79208	STO 71136	STO 71407

FAÇADES EXTENSIONS ET ANNEXES ENDUIT

Parex T70	Parex G162 ou T153	Parex T177	Parex G162	Parex G16	Parex G40	Parex G108	Parex T148	Parex T10
STO 72134	**STO 71403**	**STO Y16 60 10**	**STO 71432**	**STO 71431**	**STO 71414**	**STO 79203**	**STO 71132**	**STO 71416**

SOUBASSEMENT, PILIERS ENDUIT, MURET

Parex T60	Parex T153 ou G162	Parex T177	Parex G40	Parex B68	Parex G40	Parex T148	Parex G71
STO 71134	STO 71403	STO Y16 60 10	STO 71433	STO 79405	STO 71414	STO 71132	STO 79203

COLOMBAGES, VOLIGEAGE

Ral 8028	Ral 8025	Ral 7006	Ral 8015	Ral 6003	Ral 6011	Ral 7036	Ral 7044

LINTEAUX PIERRE PEINTE, CIMENT PEINT....

Parex G30	Parex G50	Parex G40	Parex T10	Parex G30	Parex G00	Parex G108
STO 79408	STO 79406	STO 79206	STO 71416	STO 79208	STO 79103	Ral 7036

VOLETS ET/OU GARDE-CORPS

Ral 6021	Ral 6011	Ral 6002	Ral 6003	Ral 7023	Ral 7040	Ral 7044	Ral 7005

Ral 5014	Ral 5007	Ral 5000	Ral 5003	Ral 7005	Ral 3004	Ral 3005	Ral 8015

MENUISERIES MAISON PRINCIPALE

Ral 7035 *	Ral 7042 *	Ral 7037 *

MENUISERIES POUR EXTENSIONS ET ANNEXES

Ral 7035 *	Ral 7042 *	Ral 7037 *	Ral 7039	Ral 7005	Ral 7012

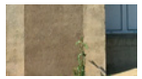
* Les références avec un astérisque sont communes aux menuiseries
de la façade principale et à celles des extensions

Extensions et annexes

Chaque élément de façade doit être coloré différemment,
en nuances délicates, ou plus contrastées

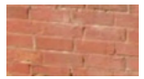
RÉFÉRENCES COULEURS RAL ET RÉFÉRENCES STO OU PAREX OU ÉQUIVALENT

MATÉRIAUX EXISTANTS


Enduit taloché ou balayé (peint)


Bois peint


Pierre


Brique

DESSOUS DE TOITURE

Gris clair (Ral 7047)

Blanc (pas de PVC)


Bois

RIVES


Zinc naturel

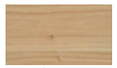
FAÇADES EXTENSIONS ET ANNEXES ENDUIT

Parex T70	Parex G162 ou T153	Parex T177	Parex G162	Parex G16	Parex G40	Parex G108	Parex T148	Parex T10
STO 72134	STO 71403	STO Y16 60 10	STO 71432	STO 71431	STO 71414	STO 79203	STO 71132	STO 71416

BARDAGES POUR EXTENSIONS

BOIS NATUREL


Mélèze

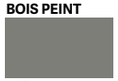

Douglas


Pin autoclave


Chataignier


Robinier

BOIS PEINT


Ral 7005


Ral 7012


Ral 7003


Ral 7006

ZINC


Quartz zinc


Pigmento Bleu cendre


Pigmento Rouge terre


Pigmento Vert lichen


Pigmento Brun écorce

BAC ACIER


Ral 8014


Ral 7006


Ral 6003

BRIQUE





Gamme volets verts

Chaque élément de façade doit être coloré différemment,
en nuances délicates, ou plus contrastées

RÉFÉRENCES COULEURS RAL ET RÉFÉRENCES STO OU PAREX OU ÉQUIVALENT

1. VOLETS

Ral 6021 | Ral 6011 | Ral 6002 | Ral 6003 | Ral 6005 | Ral 7023

2.FAÇADE ENDUIT

Parex T80 STO 71405 | Parex T10 STO 71416 | Parex T90 ou R30 STO 73216 | Parex T153 ou T193 STO 73234 | Parex V10 STO 79208

3. HOURDAGE (enduit entre colombages)

Parex G40 STO 71414 | Parex G40 STO 71433 | Parex T80 STO 71405

4. COLOMBAGES

Ral 6011 | Ral 7023 | Ral 7036 | Ral 7006

5. LINTEAUX, APPUIS

Parex G40 STO 71433 | Parex G30 STO 79408 | Parex G00 STO 79103

6. SOUBASSEMENT

Parex T60 STO 71134 | Parex G162 ou T153 STO 71403 | Parex G40 STO 71433 | Parex G162 STO 71432

7. GARDE-CORPS

Ral 6021 | Ral 6011 | Ral 7023 | Ral 7040 | Ral 7044 | Ral 7005

8. MENUISERIES maison principale

Ral 7047 | Ral 7044 | Ral 7042

9. EXTENSIONS ENDUIT

Parex G16 STO 71431 | Parex G40 STO 71414 | Parex G108 STO 79203 | Parex T148 STO 71132

9 BIS. MENUISERIES pour extensions

Ral 7042 | Ral 7037 | Ral 7039 | Ral 7005 | Ral 7012

Gamme volets bleus

Chaque élément de façade doit être coloré différemment,
en nuances délicates, ou plus contrastées

RÉFÉRENCES COULEURS RAL ET RÉFÉRENCES STO OU PAREX OU ÉQUIVALENT

1. VOLETS

Ral 5014 | Ral 5007 | Ral 5000 | Ral 5003

2.FAÇADE ENDUIT

Parex B68 STO 71405 | Parex T10 STO 71416 | Parex T153 ou T193 STO 73234 | Parex G30 STO 79208 | Parex G40 STO 71433

3. HOURDAGE (enduit entre colombages)

Parex G40 STO 79206 | Parex T10 STO 71416 | Parex G00 STO 79103

4. COLOMBAGES

Ral 7006 | Ral 7036 | Ral 7044

5. LINTEAUX, APPUIS

Parex G40 STO 79206 | Parex G108 Ral 7036 | Parex G00 STO 79103

6. SOUBASSEMENT

Parex T60 STO 71134 | Parex G162 ou T153 STO 71403 | Parex G40 STO 79206 | Parex G108 Ral 7036

7. GARDE-CORPS

Ral 5014 | Ral 5000 | Ral 5003 | Ral 7040 | Ral 7044 | Ral 7005

8. MENUISERIES maison principale

Ral 7047 | Ral 7044 | Ral 7042

9. EXTENSIONS ENDUIT

Parex G16 STO 71431 | Parex G40 STO 71414 | Parex G108 STO 79203 | Parex T148 STO 71132

9 BIS. MENUISERIES pour extensions

Ral 7042 | Ral 7037 | Ral 7039 | Ral 7005 | Ral 7012

Gamme volets rouges

Chaque élément de façade doit être coloré différemment, en nuances délicates, ou plus contrastées

RÉFÉRENCE COULEUR STO, ET RAL

1. VOLETS

Ral 3004 | Ral 3005 | Ral 8015

2.FAÇADE ENDUIT

Parex T80 (STO 71405) | Parex T10 (STO 71416) | Parex T153 ou T193 (STO 73234) | Parex V10 (STO 79208) | Parex T50 (STO 71136) | STO 71407

3. HOURDAGE (enduit entre colombages)

Parex G50 (STO 79406) | Parex G40 (STO 79206) | Parex G30 (STO 79208)

4. COLOMBAGES

Ral 8028 | Ral 8015 | Ral 7006 | Ral 7036 | Ral 7044

5. LINTEAUX, APPUIS

Parex G30 (STO 79208) | Parex G00 (STO 79103) | Parex T80 (STO 71405)

6. SOUBASSEMENT

Parex T60 (STO 71134) | Parex B68 (STO 79405) | Parex G40 (STO 71414) | Parex G162 (STO 71432)

7. GARDE-CORPS

Ral 7023 | Ral 7040 | Ral 7044 | Ral 7005 | Ral 8015 | Ral 3005

8. MENUISERIES maison principale

Ral 7047 | Ral 7044 | Ral 7042

9. EXTENSIONS ENDUIT

Parex G16 (STO 71431) | Parex G40 (STO 71414) | Parex G71 (STO 79203) | Parex T148 (STO 71132)

9 BIS. MENUISERIES pour extensions

Ral 7042 | Ral 7037 | Ral 7039 | Ral 7005 | Ral 7012

Gamme volets gris

Chaque élément de façade doit être coloré différemment, en nuances délicates, ou plus contrastées

RÉFÉRENCE COULEUR STO, ET RAL

1. VOLETS

Ral 7023 | Ral 7040 | Ral 7044 | Ral 7005

2.FAÇADE ENDUIT

Parex T80 (STO 71405) | Parex T10 (STO 71416) | Parex T90 ou R30 (STO 73216) | Parex T153 ou T193 (STO 73234)

3. HOURDAGE (enduit entre colombages)

Parex G30 (STO 79408) | Parex G40 (STO 79206) | Parex G30 (STO 79208)

4. COLOMBAGES

Ral 8025 | Ral 7006 | Ral 7036 | Ral 7044

5. LINTEAUX, APPUIS

Parex G30 (STO 79408) | Parex G40 (STO 79206) | Parex G30 (STO 79208) | Parex G00 (STO 79103)

6. SOUBASSEMENT

Parex T60 (STO 71134) | Parex T153 ou G162 (STO 71403) | Parex B68 (STO 79405) | Parex G162 (STO 71432)

7. GARDE-CORPS

Ral 7023 | Ral 7040 | Ral 7044 | Ral 7005 | Ral 8025

8. MENUISERIES maison principale

Ral 7047 | Ral 7044 | Ral 7042

9. EXTENSIONS ENDUIT

Parex G40 (STO 71414) | Parex G71 (STO 79203) | Parex T148 (STO 71132)

9 BIS. MENUISERIES pour extensions

Ral 7042 | Ral 7037 | Ral 7039 | Ral 7005 | Ral 7012

QUELQUES EXEMPLES

Les colorisations ci-dessous vous sont données à titre d'exemple.
Des simulations de mise en couleur sont disponibles auprès du service Autorisations du Droit des Sols de Grand Besançon Métropole.

Maison de Type 1



VOLETS
Ral 4014

GARDE-CORPS
Ral 7005

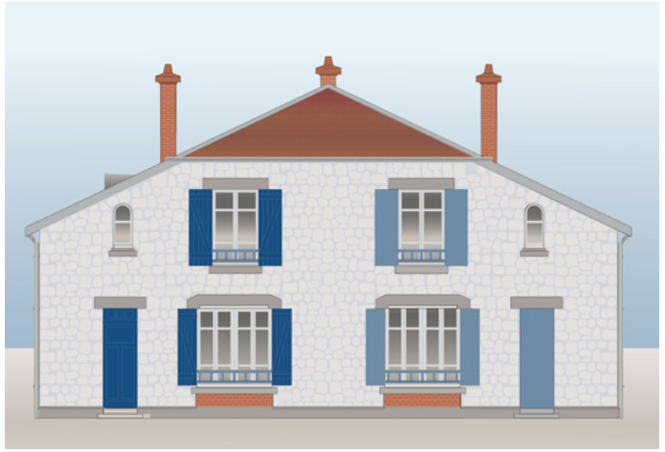
LINTEAUX, APPUIS
STO 71405 - Parex T80

SOUBASSEMENT
Ral 71414

MENUISERIES
Ral 7047

ALLÈGES
Briques naturelles

Maison de Type 1 bis



VOLETS LOGEMENT A
Ral 5003

VOLETS LOGEMENT B
Ral 5003

GARDE-CORPS
Ral 5014

LINTEAUX, APPUIS SOUBASSEMENT
Ral 7036

MENUISERIES
Ral 7047

ALLÈGES
Briques naturelles

Maison de Type 2



VOLETS ET COLOMBAGES
Ral 6011

GARDE-CORPS
Ral 6003

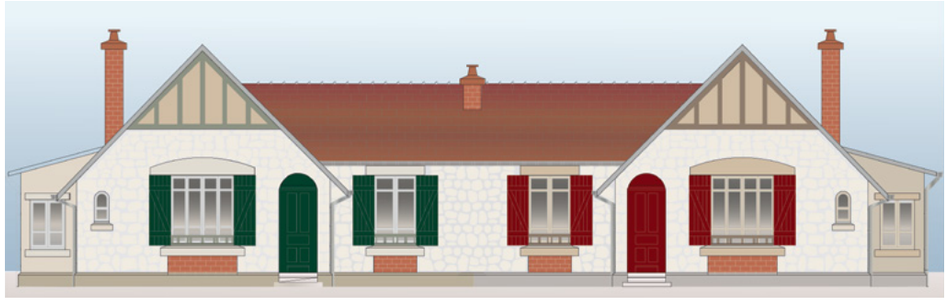
LINTEAUX, APPUIS HOURDAGES
STO 71405 - Parex T80

SOUBASSEMENT ET EXTENSION
STO 71432

MENUISERIES
Ral 7047

ALLÈGES
Briques naturelles

Maison de Type 2 bis



Façade 1

COLOMBAGES
Ral 7023

GARDE-CORPS
Ral 7023

EXTENSION
STO 71416
Parex T10

LINTEAUX, APPUIS
STO 79208
Parex G30

SOUBASSEMENT
STO 71414
Parex G40

MENUISERIES
Ral 7047

VOLETS
Ral 6005 ou Ral 3005

HOURDAGE
STO 71405
Parex T80

Façade 2

COLOMBAGES
Ral 7006

GARDE-CORPS
Ral 7005

EXTENSION
STO 71414
Parex G40

LINTEAUX, APPUIS, HOURDAGE
STO 71405
Parex T80

SOUBASSEMENT
STO 79406
Parex G50

MENUISERIES
Ral 7044

VOLETS
Ral 3004

QUELQUES EXEMPLES

Les colorisations ci-dessous vous sont données à titre d'exemple.
Des simulations de mise en couleur sont disponibles auprès du service Autorisations du Droit des Sols de Grand Besançon Métropole.

Maison de Type 3



VOLETS
Ral 6003

LINTEAUX, APPUIS
STO 79103 - Parex G00

ENDUIT
Ral 73234

SOUBASSEMENT
Ral 71433

GARDE-CORPS
Ral 7023

MENUISERIES
Ral 7047

Maison de Type 6



Façade 1

VOLETS	GARDE-CORPS	LINTEAUX, APPUIS	SOUBASSEMENT	MENUISERIES
Ral 5014	Ral 5003	STO 71416 - Parex T10	Ral 7036	Ral 7044

Façade 2

VOLETS	GARDE-CORPS	LINTEAUX, APPUIS	SOUBASSEMENT	MENUISERIES
Ral 5007	Ral 5014	STO 71405 - Parex T80	Ral 7036	Ral 7047

Type maison commerciale



VOLETS
Ral 7023

GARDE-CORPS
Ral 6011

HOURDAGE
Sto 71405 - Parex T80

COLOMBAGES
Ral 7036

LINTEAUX, APPUIS
Sto 79408

SOUBASSEMENT
71433

EXTENSION
71132

MENUISERIES
Ral 7047

Bains douches



VOLETS, COLOMBAGES	HOURDAGE	ENDUIT FAÇADES	GARDE-CORPS
Ral 3005	STO 79206 - Parex G40	STO 71405 - Parex T80	Ral 7005

LINTEAUX, APPUIS	SOUBASSEMENT	MENUISERIES	ENCADREMENTS
STO 79208 - Parex G30	STO 71432 - Parex G162	Ral 7047	Pierre

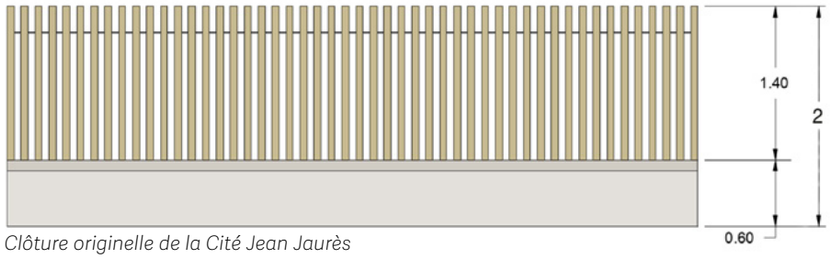
3. JARDINS
CLÔTURES HISTORIQUES

Les clôtures sont très bien décrites dans les archives de l'architecte Fanjat. Elles sont de 3 types selon leur situation dans la Cité Jean Jaurès :

Limites séparatives entre espace privé et espace public :

AVENUE JEAN JAURÈS

Les clôtures dites en palis de châtaignier sur mur bahut structuraient l'avenue principale. Avec ses 2 mètres de haut, elles préservaient parfaitement l'intimité des habitants tout en laissant passer la lumière.



Clôture originelle de la Cité Jean Jaurès

Rues primaires et secondaires

RUES JULES VIETTE, CAPORAL PEUGEOT ET CLAUDIUS GONDY

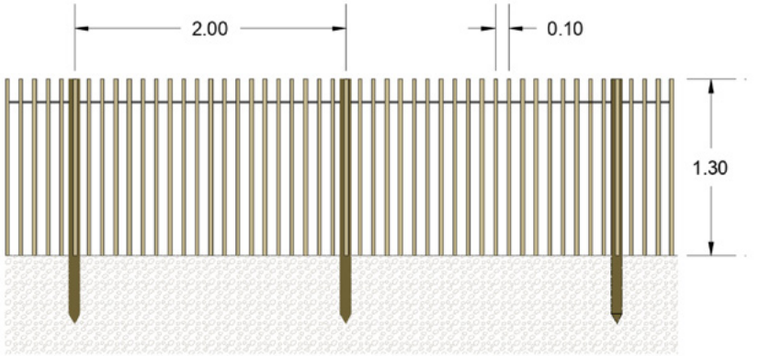
Les clôtures herbagères, construites essentiellement en ciment et équipées d'un grillage souple, viennent délimiter l'espace public le long des rues intérieures. D'une hauteur d'environ 1m50, elles sont destinées à être plantées, selon les recommandations de l'architecte.



Clôture herbagère originelle de la Cité Jean Jaurès

Limites séparatives entre les jardins :

Les clôtures séparatives des jardins, plus basses, pouvaient descendre jusqu'à 50 cm. Entièrement en bois, elles devaient se fondre dans les plantations et rester discrètes.



Clôture originelle entre parcelles de la Cité Jean Jaurès

Ce qu'il en reste aujourd'hui

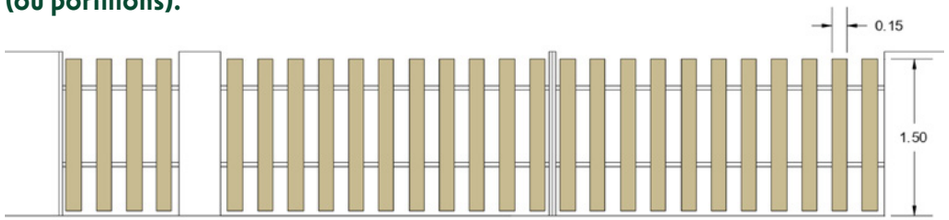
Les clôtures d'aujourd'hui sont hétérogènes, bien que certaines aient gardé leur structure historique en ciment. Le bois d'origine a complètement disparu. Certains murets ont été refaits à l'identique, tandis que d'autres ont été conservés et le grillage remplacé par des matériaux hétéroclites.



Photographies des clôtures existantes conservant des traces des modèles originels

LES PORTAILS HISTORIQUES

Comme ils sont peu décrits dans les textes de l'architecte, il est bien difficile de définir le modèle originel. Les portails étaient certainement en bois, dans le prolongement des clôtures. Il en existe deux types : les portails des entrées charretières et les portails piétons (ou portillons).



Reconstitution du portail et du portillon conçus par l'architecte Fanjat.

Ce qu'il en reste aujourd'hui

L'élément actuel, le plus disparate du quartier, est sans nul doute le portail : il existe autant de portails que de parcelles privées. Moins de 10 % des portails actuels ressemblent à ceux d'autrefois. Objet symbolique de la notion de propriété, le portail représente la diversité des habitants de la Cité.





Les solutions pour conserver une harmonie dans la Cité

PRESCRIPTIONS

- Respecter les hauteurs des clôtures historiques, selon la rue concernée.
- Végétaliser les clôtures grillagées (voir fiche « Haie »).
- Installer des clôtures perméables permettant à la petite faune de circuler.
- Conserver l'esprit champêtre de la Cité en utilisant prioritairement du bois naturel.
- Respecter le sens vertical des piliers et des lames de bois.

RECOMMANDATIONS

- Garder une homogénéité entre la clôture et le portail (mêmes matériaux et mêmes couleurs).
- Conserver des clôtures et portails identiques sur les deux propriétés d'une maison jumelée de type 1bis, 2bis, 6 ou commerciale.

À PROSCRIRE

- ✖ Les matériaux en PVC ou avec des couleurs saturées
- ✖ Les clôtures hétérogènes
- ✖ Les clôtures opaques ou trop hautes (supérieures aux hauteurs originelles)

Concrètement, comment on fait ?

Il est conseillé de faire appel à un menuisier et à un serrurier pour réaliser votre clôture et votre portail. Réaliser la clôture soi-même est également possible en vous référant aux indications précisées dans cette fiche en respectant les matériaux, hauteurs et détails.

MATÉRIAUX

Recourir à des matériaux naturellement imputrescibles (durabilité 30 ans).

- *Mélèze*
- *Châtaignier*
- *Robinier*
- *Acacia*
- *Béton brut*
- *Parpaings enduits à la chaux*

COULEURS

Lorsque les clôtures sont peintes, recourir aux couleurs suivantes :

- *RAL 7003*
- *RAL 7023*
- *RAL 7033*

Inspirations



Exemple de portail contemporain pouvant s'intégrer dans le paysage de la Cité Jean-Jaurès



Exemple de clôture avec madriers en chêne et haie champêtre



Exemple de clôture avec piliers en bois



Exemple de clôture de type ganivelles



Exemple de clôture avec piliers en béton (à compléter avec une haie champêtre)



Exemple de clôture perméable en bois et montants en acier

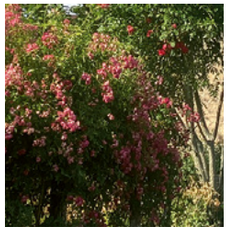
FICHE HAIES

Les haies historiques

Les haies sont un élément de composition important pour la cité-jardin. Les clôtures ajourées, notamment celles des rues intérieures, étaient dessinées pour se doubler de ces haies champêtres composées de charmes, d'aubépines, de houx ou même de hêtres taillés.

Ce qu'il en reste aujourd'hui

Les haies du quartier se sont appauvries et les espèces végétales qui s'y trouvent sont de moins en moins diversifiées : 20 % des haies sont des haies mono-spécifiques de thuyas, de faux cyprès ou de laurelles (le laurelle est aujourd'hui considéré comme une plante invasive avec interdiction d'en planter et le thuya est proscrit dans les documents d'urbanisme). Seulement 40 % des limites plantées alternent entre des haies champêtres constituées d'essences locales (érables sycomores, troènes, noisetiers, cornouillers, etc.) et des haies plus horticoles (aucuba, groseillier à fleurs, hortensias, etc.).



Vivaces et grimpantes présentes dans les rues de la Cité Jean Jaurès.

Les solutions pour revégétaliser la Cité

PRESCRIPTIONS

- Conserver et entretenir les haies champêtres existantes en bon état.
- Planter des haies d'au moins 1m50 en taille adulte le long des clôtures herbagères.
- Diversifier les essences de végétaux en privilégiant des espèces indigènes et mellifères (voir liste page suivante) résistantes au sol sec.

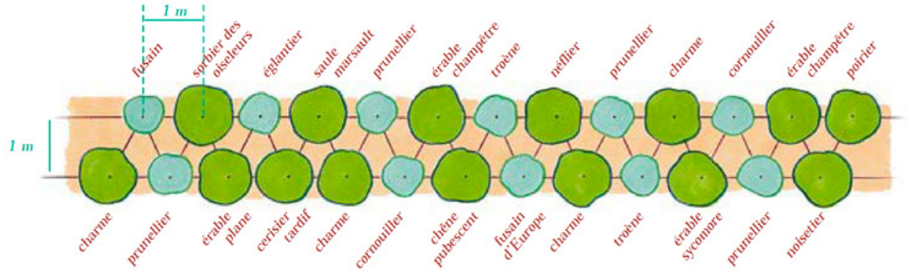
RECOMMANDATIONS

- Sélectionner des variétés persistantes (1/3) et des variétés caduques (2/3).
- Recourir aux plantes grimpantes si l'espace manque.
- Diversifier les périodes de floraison des plantes en plantant des arbustes fleurissant en hiver (voir liste page suivante).

À PROSCRIRE

- ✖ Les haies monospécifiques (n'utilisant qu'une seule espèce de plante)
- ✖ Espèces exotiques reconnues comme envahissantes en Franche-Comté : Bident à fruits noirs (Bidens frondosa), Elodea canadensis (Elodee du Canada), Galega officinalis (Galega), Topinambour (Helianthus tuberosus), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Vigne vierge (Parthenocissus inserta), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Solidage du canada (Solidago canadenis), Asters américains (Symphyotrichum lanceolatum)

Concrètement, comment on fait ?



Exemple de plan de plantation d'une haie champêtre (arbustes indigènes)

Variétés d'arbustes conseillées

◆ ARBUSTES PERSISTANTS (1/3)

Abélie à grandes fleurs *(Abelia x grandiflora)**, Laurier du Portugal *(Prunus lusitanica)*, Laurier Tin *(Viburnum tinus)**, Oranger du Mexique *(Choysia ternata)*, Osmanthe *(Osmanthus burkwoodii)*, Sarcocoque à feuilles de Ruscus *(Sarcococca ruscifolia)**, **Troène** *(Ligustrum vulgare)*

◆ ARBUSTES CADUCS (2/3)

Aubépine monogyne *(crataegus monogyna)*, **Amélanchier à feuilles ovales** *(Amélanchier ovalis)*, **Bois-joli*** *(Daphné mezereum)*, **Chèvrefeuille d'hiver*** *(Lonicera fragrantissima)*, **Cornouiller mâle** *(Cornus mas)*, **Cornouiller sanguin** *(Cornus sanguinea)*, **Épine blanche** *(crataegus laevigata)*, Fusain ailé *(Euonymus alatus)*, Groseiller à fleurs *(Ribes sanguineum)*, Hamamélis intermédia *(Hamamelis x intermedia)*, Hortensia feuilles de chêne *(Hydrangea quercifolia)*, **Noisetier commun** *(Corylus avellana)*, **Seringat** *(Philadelphus coronarius)*, Viorne d'hiver *(Viburnum bodnantense)**, **Viorne obier** *(Viburnum opulus)*

◆ PLANTES GRIMPANTES

Akébia *(Akebia quinata)*, Bignone à feuillage persistant *(Campsis capreolata)*, **Chèvrefeuille grimpant** *(Lonicera periclymenum)*, **Clématite** *(Clematis)*, Hortensia grimpant *(Hydrangea petiolaris)*, Jasmin étoilé *(Trachelosperum jasminoides)*

En gras *Arbustes indigènes*

**Arbustes fleurissant en hiver*

😉 **Pensez aux petits arbustes à petits fruits : framboisiers, groseillers, etc.**



Abélie à grandes fleurs



Osmanthe burkwoodii



Oranger du Mexique



Sarcocoque à feuilles de Ruscus



Bois-joli



Hamamélis



Hortensia à feuilles de chêne



Viorne d'hiver



Jasmin étoilé



Chèvrefeuille grimpant

FICHE ARBRES

Les arbres historiques

De la même façon que les haies, les arbres représentaient un élément de composition important dans la cité-jardin. Plantés en alignement isolé, ils apportaient de l'ombre et de la structure aux espaces publics et privés. Historiquement, l'avenue Jean Jaurès était bordée d'un double alignement de petits arbres et les parcelles privées étaient elles aussi largement végétalisées.

Ce qu'il en reste aujourd'hui

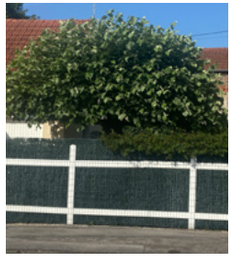
À présent il n'y a que peu d'arbres, contrairement à ce qui existait dans les années 30, à la construction du quartier : 17 au total sur les espaces publics, dont des Érables négundo, plantes invasives et quelques Prunus cerasifera. Les espaces privés ne peuvent pas témoigner d'une présence arborée beaucoup plus forte, avec une petite vingtaine d'arbres sur la totalité du quartier. L'absence d'arbres le long des rues rend les cheminements piétons inconfortables dans les périodes de fortes chaleurs.



Ancienne vue aérienne de la Cité









Arbres actuels dans la Cité Jean Jaurès

Les solutions pour ramener de la fraîcheur

PRESCRIPTIONS

- Conserver et entretenir les arbres existants en bonne santé.
- Planter des arbres en respectant les limites séparatives et en privilégiant des essences locales résistantes et non invasives (cf. page suivante).

RECOMMANDATIONS

- Diversifier les essences d'arbres.
- Planter au sud des maisons pour apporter de l'ombre en été.
- Adapter les essences par rapport aux contraintes du lieu (hauteur, port, emprise du feuillage, ensoleillement…).

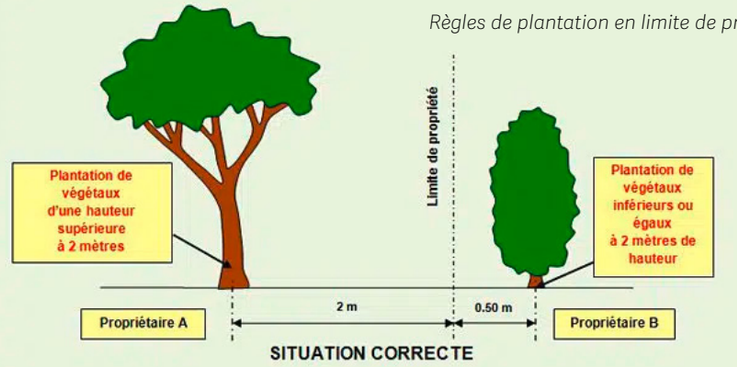
À PROSCRIRE EN PLANTATION D'ARBRES

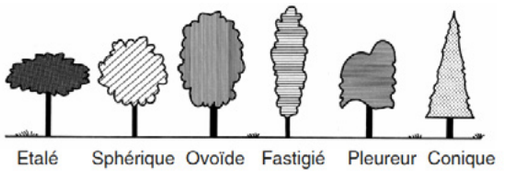
✖ Les coupes d'arbres et toutes dégradations portées aux arbres, remarquables ou non.

✖ Les espèces exotiques reconnues comme envahissantes en Franche-Comté : Erable negundo *(Acer negundo)*, Robinier faux-acacia *(Robinia pseudoacacia)*

Concrètement, comment on fait ?

Règles de plantation en limite de propriété







Le choix de l'essence dépend aussi de la forme de l'arbre et de son volume à taille adulte

Essences d'arbres recommandées

Ces essences sont adaptées au contexte pédoclimatique bisontin, impacté par les effets du changement climatique (canicules estivales et périodes de sécheresse de plus en plus longues notamment).

◆ ESSENCES À PETIT DÉVELOPPEMENT (5 À 15 M)

Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*, Arbousier *(Arbutus unedo)*, Érable champêtre *(Acer campestre)*, Cerisier de Sainte-Lucie *(Prunus mahaleb)*, Cormier *(Sorbus domestica)*, Amélanchier *(Amélanchier ovalis)*, Prunellier *(Prunus spinosa)*, Sureau noir *(Sambucus nigra)*

◆ ARBRES FRUITIERS

Cognassier, poirier, néflier, pommier, prunier et mirabellier

◆ ESSENCES DE HAUT-JET (+ DE 15 M)

Arbre aux quarante écus* *(Ginko Biloba)*, Charme houblon *(Ostrya carpinifolia)*, Chêne rouvre *(Quercus petraea)*, Chêne à feuilles de châtaignier* *(Quercus castaneifolia)*, Érable de Montpellier *(Acer monspessulanum)*, Érable à feuille d'obier *(Acer opalus)*, Merisier *(Prunus avium)*, Orme du japon* *(Zelkova serrata)*, Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*

** Arbres "exotiques"*

ATTENTION !

L'abattage d'un arbre peut être soumis à autorisation, même sur une parcelle privée.

❤ **CONSULTER L'ARBORETUM DE LA VILLE DE LYON SUR LES ARBRES D'AVENIR**
https://blogs.grandlyon.com/developpementdurable/files/2022/05/bd-Guide_Arboretum-2021.pdf

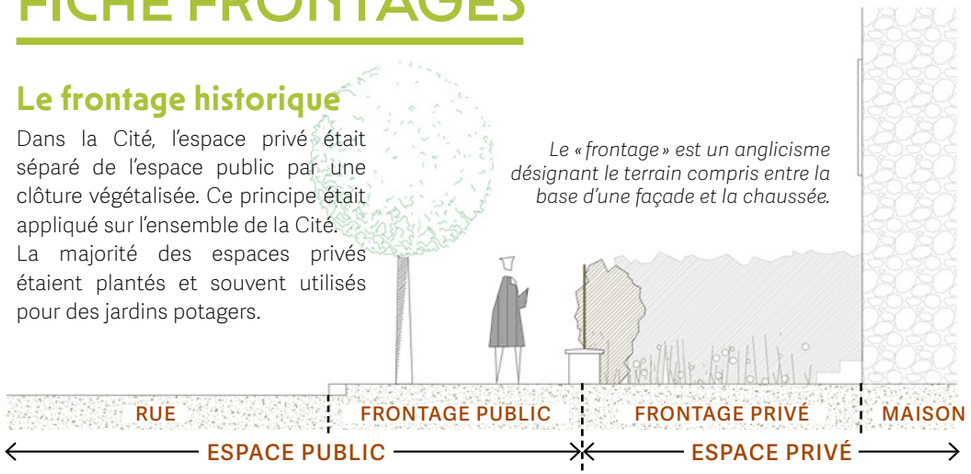
❤ **Une liste plus complète de plantes indigènes est disponible auprès du service Autorisations du Droit des Sols de Grand Besançon Métropole**

FICHE FRONTAGES

Le frontage historique

Dans la Cité, l'espace privé était séparé de l'espace public par une clôture végétalisée. Ce principe était appliqué sur l'ensemble de la Cité.
La majorité des espaces privés étaient plantés et souvent utilisés pour des jardins potagers.

Le « frontage » est un anglicisme désignant le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée.



Coupe sur le frontage avenue Jean Jaurès tel qu'imaginé par l'architecte Fanjat.

Ce qu'il en reste aujourd'hui

Bien que très hétérogènes, les clôtures séparatives sont toujours présentes dans la Cité. Le frontage est majoritairement « colonisé » par le stationnement des voitures le long des trottoirs ou devant les portes de garage. Ce nouvel espace a appauvri les rues avec des revêtements de sol se résumant uniquement à de l'enrobé jusqu'aux limites privatives. Heureusement, les jardins restent cependant bien fleuris, certaines plantes s'en échappent même parfois pour venir s'installer dans les anfractuosités de l'enrobé.
Ce deuxième rideau coloré égaie les rues et les frontages actuels.





Frontages actuels pauvres





Frontages actuels intéressants

Les solutions pour conserver une harmonie dans la Cité

PRESCRIPTIONS

- Désimperméabiliser les sols des jardins au maximum.
- Planter des haies le long des clôtures.
- Déposer des permis de végétaliser

> www.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/2017_charte_permisvegetaliser.pdf

RECOMMANDATIONS

- Laisser pousser les plantes sauvages.
- Laisser la végétation s'échapper des jardins pour « coloniser » les rues.
- Installer des usages mutualisés sur les frontages.

À PROSCRIRE

✖ Les entrées de maison entièrement minérales.

✖ Les clôtures non végétalisées ou opaques.

Inspirations

Ces quelques exemples de frontages plantés qualifient la transition entre l'espace public et l'espace privé en lui donnant un autre usage beaucoup plus agréable pour tous.



Écoquartier à Dornach (Allemagne)



Écoquartier à Denges (Suisse)





Écoquartier Vauban à Fribourg (Allemagne)





Village jardin à Chédigny (Eure)

PETITES CONSTRUCTIONS

Les solutions pour intégrer les petits éléments techniques

La Cité Jean Jaurès a été construite avec un certain nombre d'équipements mutualisés, dont une laverie et une chaufferie commune à tous les habitants de la Cité. Aujourd'hui ces équipements ont été remplacés par des installations individuelles pour des questions de confort, au détriment du lien social et de la collectivité.
Afin de retrouver l'esprit de Cité initialement pensé par l'architecte, il serait possible de mutualiser certains équipements et mobiliers aujourd'hui indispensables à chaque foyer. Cette mutualisation permettrait de faciliter leur gestion, de désencombrer les frontages au profit d'autres usages plus vivants. Ce pourrait être par exemple des points d'apports volontaires ou des rangements de vélos.

RECOMMANDATIONS

- Travailler sur un habillage cohérent des boîtes aux lettres et des clôtures
- Mutualiser les poubelles en installant plusieurs Points d'Apports Volontaires dans la Cité (PAV avec un bardage à claire-voie en bois)
- Créer des abris range-vélos pour encourager les mobilités douces et permettre aux habitants de garer leur vélo en toute sécurité

Les boîtes aux lettres

EXISTANT :

Les boîtes aux lettres sont actuellement placées au niveau des entrées individuelles de manière hétérogène. Ce sont majoritairement des modèles standardisés en métal de couleur vert foncé ou anthracite.

INSPIRATIONS :

La boîte aux lettres pourra rappeler un autre aménagement de la parcelle visible depuis la rue (clôture, porte d'entrée, numéro de rue, etc.).





Exemples de boîtes aux lettres qualitatives : habillage bois identique à la clôture, rappel du numéro de rue.

À PROSCRIRE

- ✖ Les boîtes aux lettres aux couleurs saturées.
- ✖ L'hétérogéinité des boîtes aux lettres sur l'ensemble de la Cité.

Les poubelles

EXISTANT :

Les poubelles sont également individuelles. Elles sont placées sur les parcelles privées. Un point de collecte central de verre est situé au centre de l'avenue Jean Jaurès. Quelques habitants se sont déjà regroupés pour mettre en commun compost et recyclage.

INSPIRATIONS :

Des Points d'Apport Volontaire (PAV) pourraient être installés afin de mutualiser la collecte des déchets en favorisant le tri et la collecte de biodéchets. Ces PAV pourraient se situer dans les voies en impasse, situées aux deux extrémités de la rue Claudius Gondy.





Exemples de Points d'Apport Volontaire pouvant être intégrés dans la Cité





Exemples de bacs de compostage collectifs installés sur les espaces publics

Les range-vélos

EXISTANT :

Les range-vélos sont peu présents dans la Cité. Deux accroches sont disponibles devant l'espace Jean Jaurès. Certains habitants ont construit un abri vélo sur leur parcelle.

INSPIRATIONS :

Des abris vélos collectifs en bois pourraient être installés sur l'espace public.



Une référence de local vélo sur le quartier





Exemple de local à vélos pouvant être intégré dans la Cité

JARDINS PRIVATIFS

Les jardins privatifs

À l'origine, les jardins occupent une large place dans la Cité. L'architecte Fanjat, à l'instar d'Ebenezer Howard, souhaite que la diversité et la richesse végétale soient des éléments forts de l'identité des cités-jardins.

Aujourd'hui, on compte 15 000 m² de surfaces plantées contre 10 000 m² de toitures et 22 200 m² de surfaces imperméables (majoritairement en enrobé bitumineux sur les espaces publics), soit à peine 32 % de surfaces plantées !
L'arbre d'alignement était un élément structurant du paysage urbain, tilleuls et érables étaient les principales essences employées.

La distinction entre le côté rue et le côté jardin de la parcelle est à maintenir. La végétation est présente des deux côtés, mais sous des formes différentes :
- Côté rue, la façade est séparée par un petit jardin que l'on ne fait que traverser pour entrer, entouré de haies d'espèces moins variées que le jardin arrière. Ce « petit » jardin a souvent une fonction décorative et contribue au paysage de l'espace public, avec des arbustes ou des plantes grimpantes conduites selon des formes variées ;
- Côté cœur d'îlot, les potagers ont laissé la place petit à petit à des jardins d'agrément qui se « minéralisent » de plus en plus.

RECOMMANDATIONS

- Conserver une différence de traitement entre les jardins « avant » (qui représentent une transition entre l'espace public et l'espace privé) et les jardins « arrière » davantage cultivés ou productifs > se référer à la fiche sur les frontages ;
- Installer des potagers écologiques (par exemple buttes de culture en lasagne) sur les jardins arrière ;
- Recourir à des essences indigènes, non invasives et préserver la flore spontanée (éviter les tontes systématiques)

VEILLER À

- Maintenir des surfaces de pleine terre sur 50 % de la surface de la parcelle (CES de 40 %) ;
- Éviter les surfaces complètement imperméables : recourir à des matériaux drainants sur les espaces extérieurs notamment, ceux nécessaires aux stationnements (dalles engazonnées, grave ensemencée, pavés à joints enherbés, terrasses sur surfaces gravillonnées, etc.)

Les revêtements minéraux





Quelques exemples de revêtements semi-perméables : pavés et traverses de chêne enherbés

À PROSCRIRE

- ✖ L'absence de surfaces jardinées et/ou les jardins complètement « minéraux ».
- ✖ Les terrasses sur dalles étanches.

Les terrasses extérieures

EXISTANT :

Les terrasses n'existaient pas dans les plans originels de l'architecte ; les salles de famille des logements ne donnaient jamais directement sur l'extérieur. Aujourd'hui les usages ont changé et les terrasses deviennent de plus en plus des pièces à vivre, presque une extension de la maison.

INSPIRATIONS :

Les terrasses seront essentiellement en bois, avec les mêmes essences proposées pour les clôtures et les portails. Elles devront être posées sur une surface perméable (pas de dalle béton) et **elles ne devront en aucun cas dépasser les surfaces suivantes :**
Maison de type 1 : 15 m² - **T1bis :** 20 m²
T2 : 25 m² - **T2bis :** 30 m² - **T6 :** 30 m²
Maison commerciale : 20 m²






Exemples de terrasses en bois perméables, utilisant des sections de bois et des calepinages différents.


PRÉSERVÉ BRUN


PRÉSERVÉ GRIS

À PROSCRIRE

- ✖ Les terrasses sur dalle béton imperméable
- ✖ Le faux bois ou les bois exotiques

N.B. **Une terrasse peut être agrémentée d'une pergola dans une démarche bioclimatique.**

Les abris de jardin

EXISTANT :

Beaucoup d'abris de forme et de couleur différentes occupent les jardins de la Cité. Si l'architecte n'était pas allé jusqu'à dessiner des modèles précis, il importe de trouver une harmonie dans ces petites constructions souvent très utiles, du fait de la petitesse des maisons principales.

INSPIRATIONS :

Trois modèles sont proposés dans les pages qui suivent, permettant de choisir celui qui conviendra le mieux à l'usage qui en sera fait. Ces modèles sont issus d'un livre édité par le CAUE de la Sarthe (petites machines à habiter/ « L'abri à bricoles ») en juin 2011. Sur ces pages figurent également une notice de montage et un coût de matériaux approximatif, qui permet de réaliser ces abris soi-même pour les plus bricoleurs.

Les abris de jardin

LA GUITOUNE

Sabrina LAMOUROUX PICOT, paysagiste DPLG
et Marie PÉRIN, architecte DPLG
Nantes (44)
sabrinalamouroux@yahoo.fr



FOURNITURES FONDATIONS (PLOTS EN BÉTON)

- **4 Ciment, sable et fibres** dosés à 350 kg (40 x 40 x 40 cm)
- **4 Platines en acier galvanisé**

FOURNITURES BOIS TRAITÉ AUTOCLAVE (PIN DOUGLAS)

- **170 ml* Planche**s 220 x 15 x 2,2 cm
- **15 ml* Poteaux en bois** de section 10 x 10 cm
- **31 ml* Traverses en bois** de section 5 x 7,5 cm
- **Vis, rondelles, clous**
- **Charnières et cadenas** pour portes de placard

TOIT ET BÂCHES

- **6 m²** de **Polycarbonate alvéolaire 1 cm**, double paroi, y compris forme de pente pour évacuation des eaux pluviales
- **20 ml* Tendeurs et œillets** pour fixation de la bâche
- **10 m² Bâche type polyane renforcée**
- **1 Bidon en plastique et chaîne de guidage**

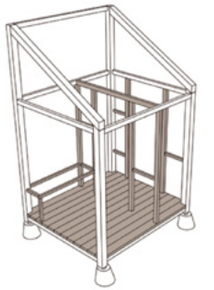
COÛT TOTAL ESTIMÉ : 2 000 € TTC

*ml = mètre linéaire



Fondations et structure

- Béton pour 4 plots.
- Platines en acier galvanisé pour fixer les poteaux sur les fondations.
- 4 poteaux en bois de section 10 x 10 cm.
- Traverses en bois de section 5 x 7,5 cm.



Structure

- Traverses en bois de section 5 x 7,5 cm pour la construction du placard et du banc-coffre.
- Planches de bois 220 x 15 x 2,2 cm pour platelage de la terrasse.



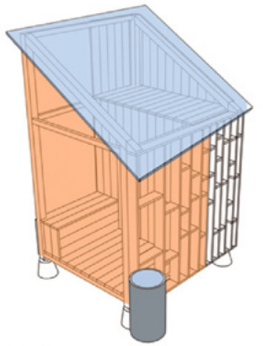
Bardage

- Planches de bois 220 x 15 x 2,2 cm pour bardage du placard, du grenier et du banc-coffre.



Étagère

- Planches de bois 220 x 15 x 2,2 cm pour construction de l'étagère et de l'abri à auxiliaires.
- Matériaux de remplissage pour l'hôtel à insectes : bûches de bois, branches, pots en terre remplis de papier journal, briques…



Bâches et toit

- Bâches de récupération type bâche de serre armée en polyane à personnaliser.
- Œillets et tendeurs pour fixer la bâche.
- Plaque de polycarbonate pour toiture.
- Bidon de récupération pour les eaux pluviales et chaîne de guidage.

OUTIL : machine à coudre



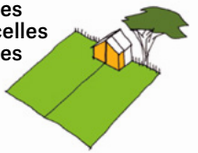
Espace et utilisation

1) Toiture transparente participant à transformer l'abri en serre
2) Bâches amovibles. Adapter l'abri selon les saisons (serre, brise-soleil, coupe-vent)
3) Grenier de stockage (cagettes, pots…) et espace de serre pour semis
4) Placards avec petites et grandes portes pour stocker outils, légumes…
5) Façade-étagères abritant semis, pots, bricoles et auxiliaires
6) Banc-coffre qui sert aussi de table basse
7) Terrasse 2,2 m²
8) Cuve de récupération des eaux pluviales
9) Poteau d'angle se transformant en pilotis en zone inondable

1 guitoune



2 guitounes pour parcelles mitoyennes



Les abris de jardin

TRÄDGÅRD

Jeanne GARCIA, étudiante en architecture
et Clément GORIOUX, architecte DE.
Nantes (44).
jeanne511.garcia@laposte.net



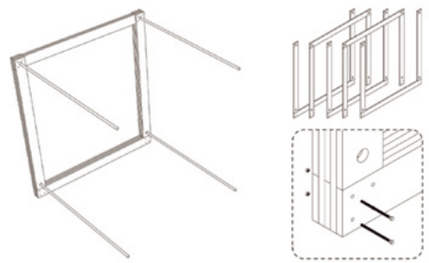
FOURNITURES STRUCTURE ET FAÇADES

- **153 Planches bois** 220 x 15 x 2,2 cm
- **6 Tubes acier** 220 x 2,5 cm
- **12 Équerres métalliques** 6 x 6 x 4 cm
- **2 Charnières** 7 x 7 cm
- **200 Vis** (diam. 0,6. Long. 3 cm)
- **48 Boulons de charpente** (diam. 0,8. Long. 10 cm)
- **30 pitons** (diam. 0,4. Long. 5 cm)
- **1 crampillon** 2,7 cm, chaîne 2 m (Ø 0,14 cm)
- **Câble galvanisé** (diam. 0,9 Long. 50 m)
- **2 Plaques galvanisées pour toiture** 2 x 1 m
- **3 Tendeurs galvanisés**

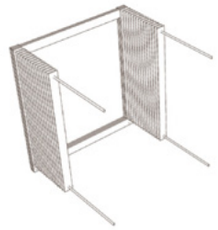
OPTIONS. Bâche + consoles métalliques -

COÛT TOTAL ESTIMÉ 600 € TTC (HORS OPTIONS).

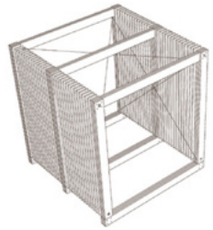
Perçage, combinaison et attache des planches suivant les dessins ci-dessous.



Montage du premier cadre structurel en lamellé cloué (x 3)



Installation des planches Alternance cadre / planches / cadre / planches / cadre.



Mise en place du contreventement à l'aide de pitons et de câble galvanisé



Mise en place du plancher, des parois, de la porte, des planches (support de la toiture), ainsi que de la gouttière.

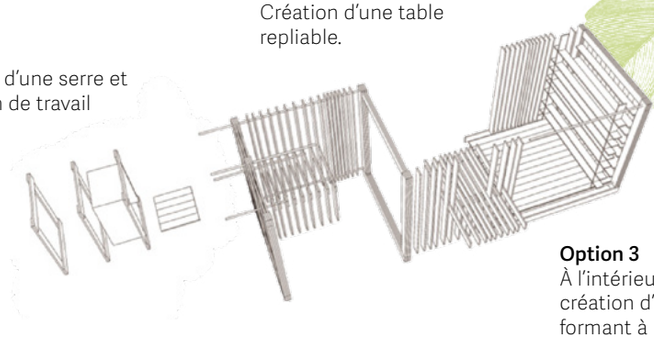


Pose de la toiture de récupération

OPTIONS

Option 1
Création d'une serre et d'un plan de travail

Option 2
Création d'une table repliable.



Option 3
À l'intérieur de la cabane, création d'étagères formant à l'extérieur un hôtel à insectes.

L'ABRI À BRICOLES

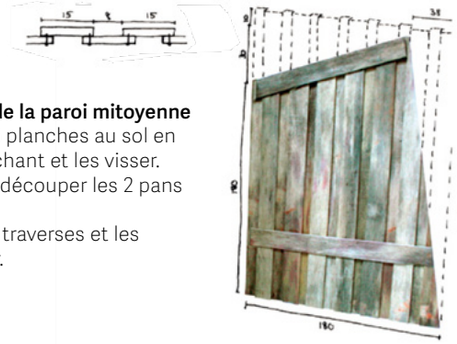
Vanessa JOUSSEAUME,
scénographe DPEA, architecte DPLG
Azay-sur-Thouet (79)
vanessa_jousseaume@yahoo.fr



FOURNITURES

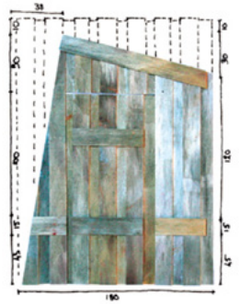
- **75 Planches essence locale** 220 x 15 x 2,2 cm (scierie locale)
- **4 Piquets épointés** 80 x 8 x 8 cm
- **200 Vis à bois Ø 4 x 35 mm** (pour maintenir les planches)
- **200 Vis à bois Ø 4 x 20 mm** (pour fixer les équerres, tôle...)
- **16 Équerres 100 x 100 mm**
- **38 Équerres 15 x 100 mm**
- **2 Charnières**
- **2 Verrous**
- **1 Cadenas**
- **2 Morceaux de tôle ondulée** métal, 180 x 120 cm
- **Diverses feuilles de plastique** (PVC, plexiglas
- **Canisse en osier ou toile de jute** 220 x 120 cm
- **5 Bidons de 200 litres** (nettoyé)
- **1 Bidon de 20 litres** (nettoyé)
- **Pots de confitures, boîtes à œufs**
- **Divers matériaux minéraux et végétaux du jardin**

COÛT TOTAL ESTIMÉ 650 € TTC



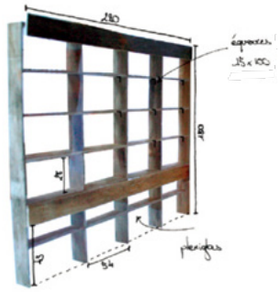
1) Montage de la paroi mitoyenne

- Disposer 15 planches au sol en les chevauchant et les visser.
- Mesurer et découper les 2 pans inclinés.
- Visser les 2 traverses et les redécouper.



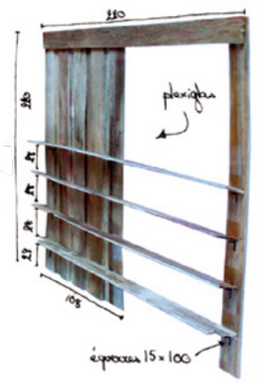
2) Montage de la paroi conviviale

- Disposer 15 planches au sol comme précédemment.
- Tracer la porte et visser.
- Découper les 2 pans inclinés et la porte.
- Visser les traverses.



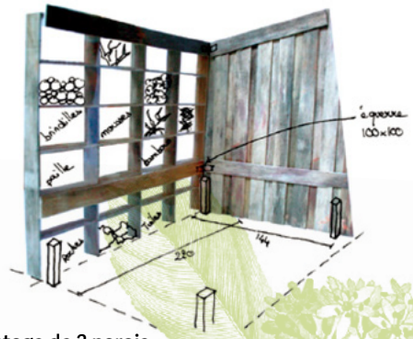
3) Montage de la paroi nichoir

- Au sol, disposer 6 planches écartées de 28 cm.
- Visser les montants latéraux.
- Disposer et fixer avec des équerres les 18 montants verticaux.
- Assembler et visser divers morceaux de plastique transparent.



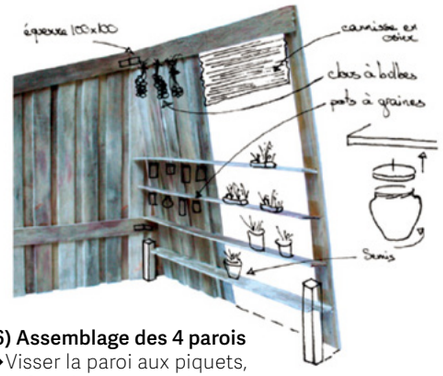
4) Montage de la paroi-serre

- Disposer 9 planches au sol en les chevauchant et les visser.
- Ajouter un morceau de plastique et le visser par l'intérieur aux planches qui l'encadrent.
- Visser la traverse supérieure.
- Poser les 4 étagères horizontales à l'aide d'équerres.



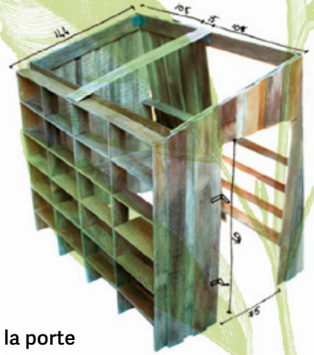
5) Montage de 2 parois

- Au sol, enfoncer les 4 piquets de 40 cm.
- Y visser la paroi mitoyenne, puis la paroi-nichoir.
- Les fixer ensemble avec les équerres.



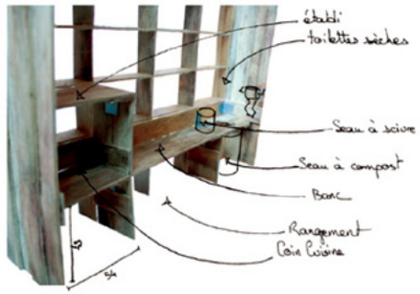
6) Assemblage des 4 parois

- Visser la paroi aux piquets, la fixer à la paroi-nichoir.
- Procéder de même avec la paroi-serre pour refermer le volume.



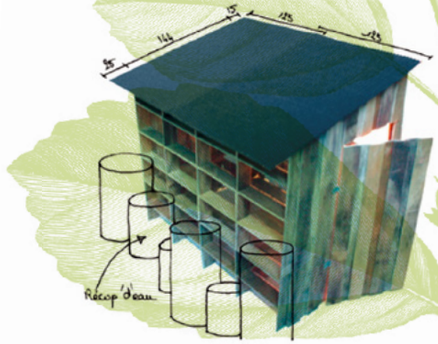
7) Pose de la porte

- Fixer une traverse entre les deux parois latérales.
- Fixer les charnières, poser la porte et les loquets intérieur et extérieur.



8) Ameublement

- Assembler des chutes de planches pour fabriquer des pieds. Y fixer 2 planches pour créer le banc, puis un établi. Découper un trou pour les toilettes sèches.
- Fixer l'ensemble à la traverse de la paroi-nichoir.



9) Pose de la toiture

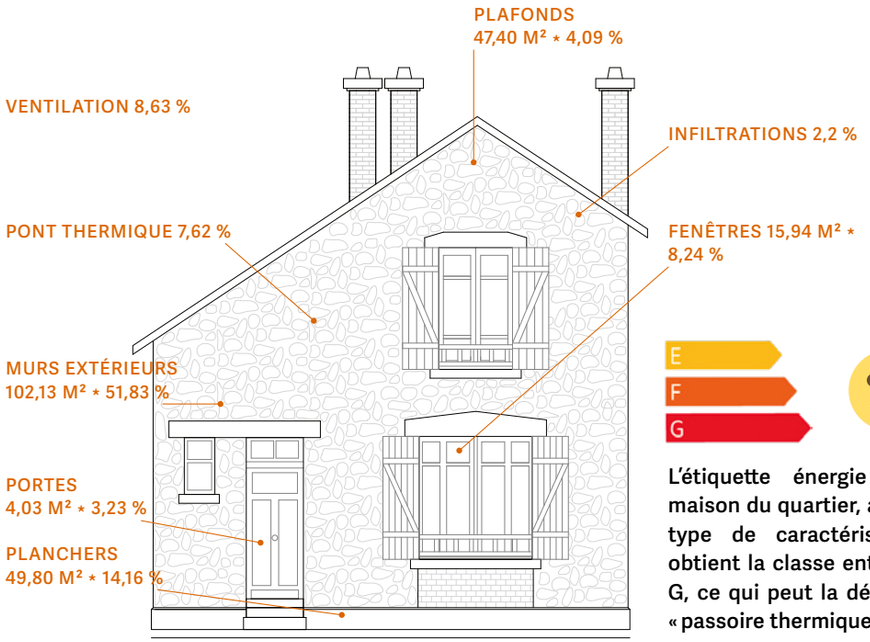
- Fixer une tôle sur la traverse et dans l'épaisseur des parois. Faire chevaucher la seconde tôle au niveau de la traverse et fixer.

4. ÉNERGIE
ÉTAT INITIAL

Dans le quartier Jean Jaurès, les maisons construites dans les années 1920 ont toutes une typologie comparable ; la maison-type de ce quartier présente ces caractéristiques :

- Surface habitable 79.3 m²
- Combles isolés par 10 cm de laine de verre dans les années 2010
- Menuiseries (souvent en PVC) double vitrage changées en 2015
- Volets battants bois
- Porte d'entrée et porte sur jardin changée en 2015
- Murs extérieurs non isolés
- Plancher bas non isolé
- Chauffage par Chaudière Gaz Haute Température
- Eau Chaude Sanitaire Instantanée (par chaudière gaz)
- Ventilation Simple Flux Autoréglable installée en 2000

Les déperditions d'une maison du quartier Jean Jaurès se répartissent de cette manière





L'étiquette énergie d'une maison du quartier, avec ce type de caractéristiques, obtient la classe entre E et G, ce qui peut la définir en « passoire thermique »



L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Dans l'optique d'améliorer le confort ou réduire les factures d'énergie, pour louer ou habiter, la première étape est de réaliser un audit énergétique de la maison. Pour cela, un bureau d'études thermique certifié RGE* effectuera une visite sur place et indiquera les préconisations pour rénover énergétiquement le logement.

La réglementation existante

La réglementation thermique dans l'existant encadre les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique que les particuliers entreprennent dans leur logement. Elle fixe les performances thermiques minimales à respecter lors de travaux d'isolation et d'installation ou de remplacement d'équipements.
Les exigences réglementaires de rénovation sont les performances minimales exigées par la réglementation. Lors de la rénovation du logement, des performances supérieures des matériels et équipements sont possibles et même exigées pour obtenir des aides financières.
Il est conseillé de réaliser sur la maison une Rénovation Globale, plus efficace que des gestes de rénovation diffus.
Toutes les informations sont présentes sur france-renov.gouv.fr/aides

Réalisation d'une extension

Pour un projet d'extension, celle-ci sera considérée comme une partie neuve ; on parle d'extension pour un ajout de surface au sol ou en surélévation.
La réglementation thermique dépend de la surface créée : En dessous de 50 m², uniquement respecter les mêmes critères que la réglementation de l'existant.
Au-delà, répondre à des exigences particulières liées à la réglementation RE2020. Ainsi, le confort d'été*, la surface vitrée, l'impact environnemental de l'extension seront pris en compte.
Par exemple, pour une extension de 60 m², il vous faudra prévoir 7 m² de surface vitrée

*RGE : Reconnu Garant de l'Environnement

LA STRUCTURE DE LA MAISON

A. Les murs

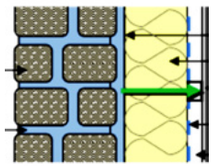
L'isolation des parois doit être réalisée par l'intérieur. Dans le quartier, l'isolation extérieure est proscrite pour des raisons de préservation du patrimoine.

SOLUTION PRÉCONISÉE

Afin de préserver le bâti, il est conseillé un doublage sur ossature avec isolant ouvert à la diffusion de vapeur et non putrescible (laine minérale), ou isolants bio-sourcés type laine de bois ou ouate de cellulose.
Proscrire les isolants Polystyrène ou Polyuréthane ; ceux-ci ne permettront pas de laisser respirer le mur. Il faut aussi prévoir la mise en œuvre d'un freine-vapeur hygrovariable qui permettra au mur de respirer et ainsi pérenniser le bâti.

CARACTÉRISTIQUES CONSEILLÉES :

• 120 mm Laine de verre type GR32
• 145 mm laine de bois type FLEX40
• Résistance thermique mini : 3.70 m²/W



GAIN ESTIMÉ :
45 % de consommation sur le bâtiment

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

• Arracher les papiers peints
• Supprimer les pare-vapeurs (papier peint vinylique, toile de verre...).
• Piqueter le mur extérieur si un enduit étanche a été mis en œuvre lors d'une rénovation précédente.
• Assurer une très bonne étanchéité à l'air
• Traiter les refends en pierre présents dans la maison au Rez-de-chaussée pour limiter le pont thermique

B. Les menuiseries

Le changement de menuiseries améliore le confort de la maison (meilleures performances + suppression des courants d'air).

SOLUTION PRÉCONISÉE

Changement des menuiseries extérieures par des menuiseries bois double vitrage peu émissif.

CARACTÉRISTIQUES CONSEILLÉES :

• Fenêtres : Uw≤1,3 W/m².K et Sw≥ 0,3 ou Uw≤1,7 W/m².K et Sw≥ 0,36
• Porte d'entrée : Ud≤1,6 W/m².K
• Volets roulant : DeltaR =0.25m².K/W
GAIN ESTIMÉ : 4 % de consommation sur le bâtiment

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

• Le changement des menuiseries, comme tous travaux modifiant l'aspect extérieur, sont soumis à autorisation d'urbanisme
• La présence de volets battants bois est exigée pour la cohérence architecturale du quartier
• Prévoir ces travaux simultanément avec l'isolation des murs permet de favoriser les retours d'isolation
• Assurer une bonne étanchéité à l'air (prévoir des garnitures d'étanchéité entre la maçonnerie et la menuiserie)

C. Les combles

La présence de combles non habités constitue un « espace tampon » favorable au maintien d'un confort thermique satisfaisant (hiver comme été). L'amélioration de l'isolation des combles permet un meilleur confort d'été à l'étage.

SOLUTION PRÉCONISÉE POUR COMBLES AMÉNAGÉS :

Épaisseur conseillée :
• 200+80mm de laine de bois type FLEX40
• 260 mm de Laine de verre type Th38
Résistance thermique mini : 7.00 m²/W.K

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

• Attention à la perte de hauteur sous plafond.

SOLUTION PRÉCONISÉE POUR COMBLES PERDUS :

Épaisseur conseillée :
• 273 mm (après tassement) ouate de cellulose projetée type Isocell
• 260 mm Laine de verre type Th38
Résistance thermique mini : 7.00 m²/W.K

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

• Prévoir trappe isolante.

GAIN ESTIMÉ :
10 % de consommation sur le bâtiment

D. Le plancher

L'isolation du plancher dans les caves est simple à réaliser.
L'isolation sur terre-plein se fera dans le cadre d'une rénovation importante.

SOLUTION PRÉCONISÉE :

Mise en place d'un isolant en sous-face dans la cave + d'un isolant sur la dalle béton pour la partie terre-plein.

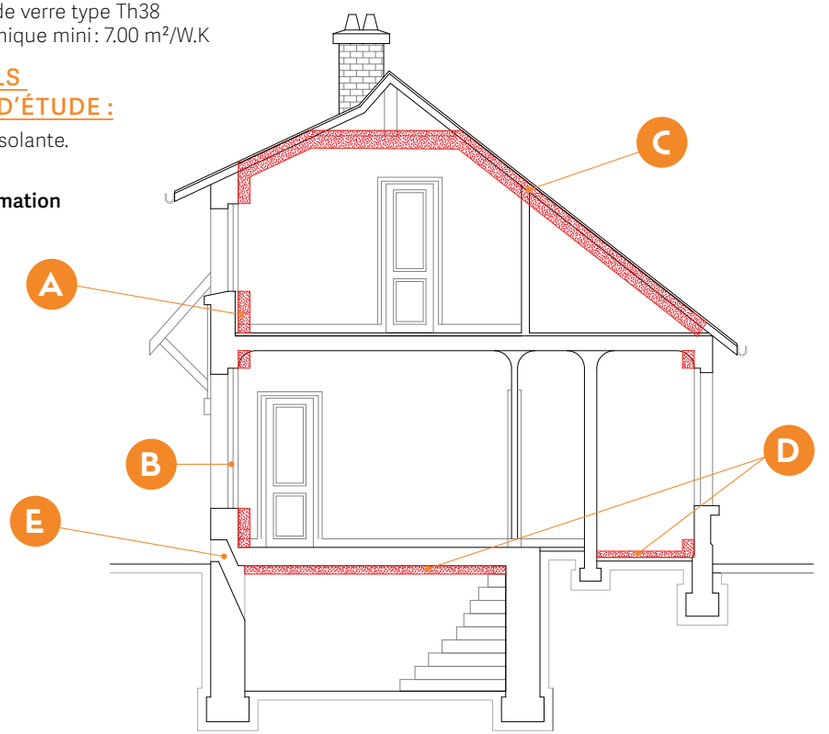
CARACTÉRISTIQUES CONSEILLÉES :

• Sur cave : 115 mm de polystyrène expansé type TH38. Rmini≥3.0 m².K/W
• Sur terre-plein : 68 mm de polyuréthane type TMS. Rmini≥3.0 m².K/W

GAIN ESTIMÉ : 9 % de consommation sur le bâtiment

E. Les caves

Maintenir la ventilation des caves pour limiter l'humidité favorable aux parasites type mérule.



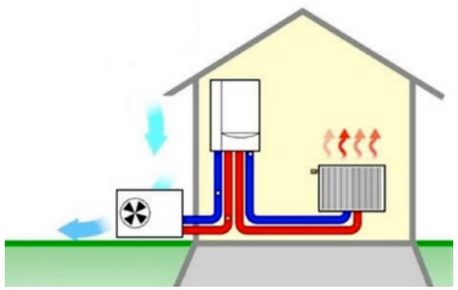
LES ÉQUIPEMENTS DE LA MAISON

Le Chauffage

Le changement de la production de chauffage aura un impact significatif sur la consommation d'énergie. Il est nécessaire de lier cette amélioration avec un bon niveau d'isolation.

SOLUTION PRÉCONISÉE :

Remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur double service pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (Ballon 190 L).
La pompe à chaleur air-eau capte les calories de l'air extérieur puis les injecte dans la maison via le système existant (réseau + radiateurs)



CARACTÉRISTIQUES CONSEILLÉES :

Puissance 8 kW ; COP > 4
COP ECS > 2

GAIN ESTIMÉ :
54 % de consommation sur le bâtiment

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

- Prévoir la position du groupe extérieur avec habillage
- Changer les robinets thermostatiques des radiateurs
- Entretien régulier nécessaire

AUTRES SYSTÈMES POSSIBLES :

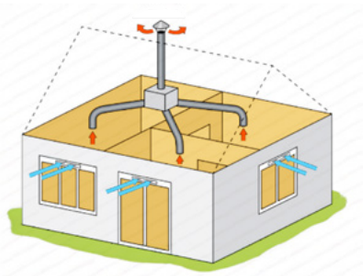
- Poêle bois
- Chaudière bois
- Géothermie verticale

La VMC

Une circulation de l'air contrôlée est primordiale dans le cadre d'une rénovation énergétique, spécialement si la maison est rendue plus hermétique par une isolation de la structure.

SOLUTION PRÉCONISÉE :

Mise en place d'une ventilation simple flux hygro-B basse consommation : L'air extérieur entre par les pièces principales (séjour et chambre) et est évacué par les pièces de services (cuisine, salle d'eau, WC). Le débit d'air varie en fonction de l'humidité. Plus l'air est humide, plus le débit est important.



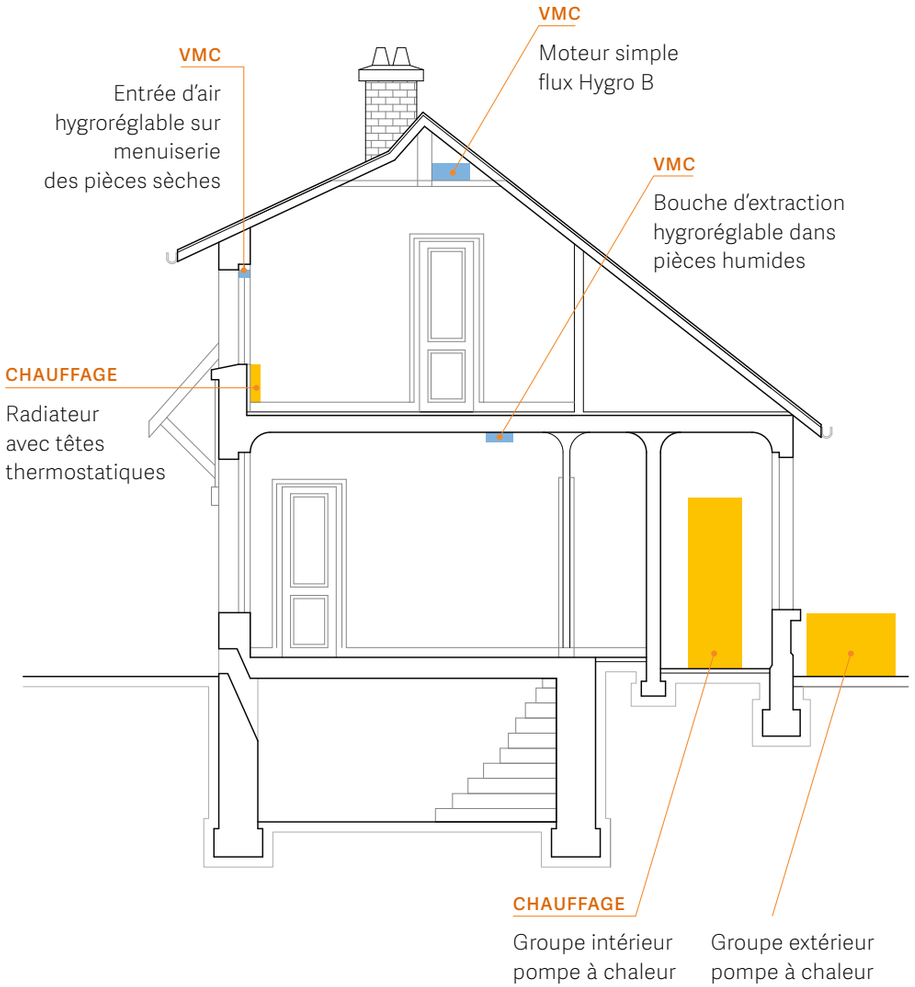
CARACTÉRISTIQUES CONSEILLÉES :

Moteur basse consommation (<10W-Th-C)

GAIN ESTIMÉ :
5 % de consommation sur le bâtiment

LES CONSEILS DU BUREAU D'ÉTUDE :

- Mise en place du moteur dans les combles
- Soigner l'étanchéité
- Calfeutrer les défauts d'étanchéité après avoir mis en place des entrées d'air.
- Entretien régulier nécessaire



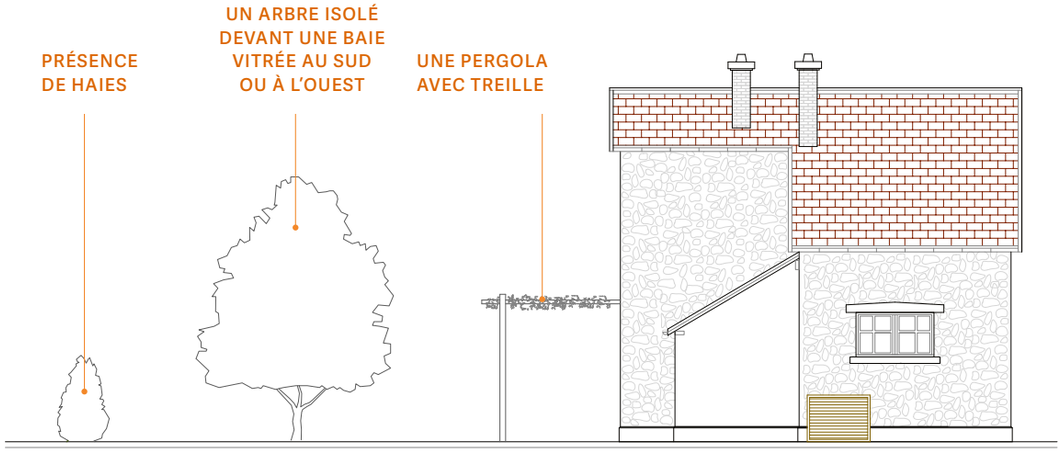
LE BIOCLIMATISME CONFORT D'ÉTÉ

Si les maisons du quartier présentent des caractéristiques favorables face aux surchauffes estivales (murs en pierre, compacité, dalles béton, maisons traversantes, combles perdus), il convient dans les travaux de rénovation et d'aménagements extérieurs de prendre en compte le confort d'été en s'appuyant sur ces caractéristiques.



AMÉNAGEMENTS :

- Les protections solaires : en cas de changement de vos volets bois, prévoir des volets étanches et avec une épaisseur supérieure à 22 mm
- Ventiler le logement : créer des courants d'air en été
- Isoler la maison avec des isolants denses : par exemple, isoler la toiture en fibre de bois pour stocker la chaleur (voir fiche Structure)
- Faire du jardin un îlot de fraîcheur :



ÉNERGIE SOLAIRE THERMIQUE

Les dispositifs solaires thermiques peuvent être une solution acceptée sous réserve qu'ils soient d'une surface réduite (entre 2 m² et 4 m², soit 1 ou 2 panneaux), correspondant aux besoins en eau chaude sanitaire d'une famille de 4 personnes.
Ce système permettra des économies sur la production d'ECS (environ 65 % selon l'orientation) et est compatible avec les chaudières gaz existantes, avec l'ajout d'un ballon à l'intérieur de la maison.

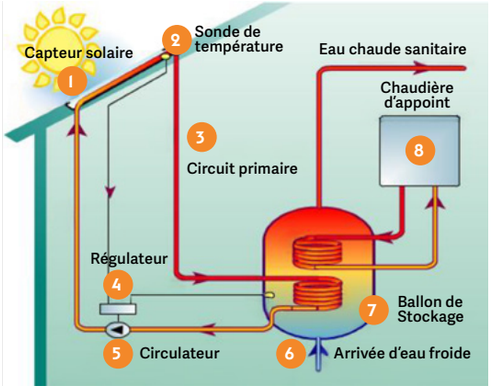
ÉNERGIE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Étant donné les surfaces limitées de toiture disponible, éviter dans tous les cas le « mitage » de la toiture en réalisant une pose compacte en une seule zone.

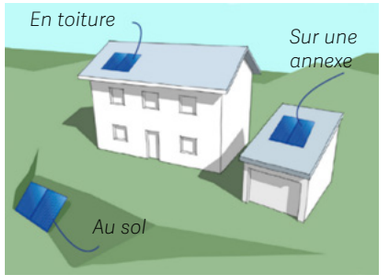
PRÉCONISATIONS DE POSITIONNEMENT

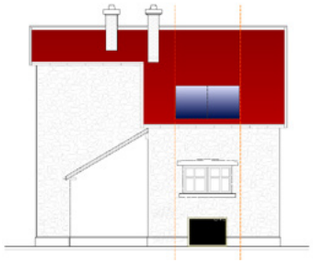
- Privilégier une orientation sud (sud-est/sud-ouest) ; la pente de toiture principale des habitations est de 30°, favorable à la production thermique solaire.
- Prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public. Le positionnement sur les volumes annexes est conseillé.
- Privilégier les formes générales simples et rectangulaires.
- Préserver l'aspect des faîtages, placer les panneaux en bas de toiture.
- Pas de pan sur la surface principale

CHAUFFE-EAU SOLAIRE À ÉLÉMENTS SÉPARÉS AVEC CHAUFFAGE D'APPOINT



EXEMPLE D'INTÉGRATION DE 4 M² DE PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES





♥ le guide des panneaux solaires publié par le ministère est disponible auprès du service Autorisations du Droit des Sols de Grand Besançon Métropole ou sur internet :
www.culture.gouv.fr/fr/Thematiques/monuments-sites/ressources/Les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires

LEXIQUE - GLOSSAIRE

Sources : Lexique national de l'urbanisme
DICOBAT, dictionnaire général du bâtiment
Jean de Vigan, éditions arcature.

Allège

Mur d'appui construit dans la partie inférieure d'une baie.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Baie

Ouverture pratiquée dans la paroi d'un bâtiment pour y créer une fenêtre ou une porte.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur fait de bardeaux, ou de tout autre matériau de couverture.
Plus largement, le terme de bardage s'applique à tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Châssis de toit

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Débord de toiture

Partie qui dépasse d'un nu de façade ou d'un plan de référence, le mur.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Frontage

Terrain compris entre la base d'une façade et la rue.

Garde-corps

Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes.

Hourdage

De façon générale, remplissage des espaces vides des maçonneries : arcs, cloisons, pans de bois ou de métal, planchers, poitrails, voûtes...

Imposte (menuiserie)

Partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte ou de la croisée ; l'imposte peut être fixe ou ouvrante, battante, basculante ou pivotante, vitrée ou pleine.

Linteau

Pièce horizontale qui forme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie.

Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elle est abritée d'un ouvrage de charpente et de couverture.

Lucarne rampante

La lucarne rampante se compose d'une devanture (sa façade), encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées (faces latérales) et d'une couverture à une pente peu pentue et orientée dans le sens de la pente.

Marquise

Auvent généralement vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Membre

Chacune des parties d'un ouvrage architectural, considérées séparément : poutre, colonne, etc. ; désigne en particulier chacune des moulures d'un ouvrage, dont l'ensemble compose une modénature.

Mitre

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit, et à faciliter le tirage.

Modénature

Proportions et dispositions de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

PAC

Pompe à Chaleur.

RGE

Reconnu Garant de l'Environnement.

Sarking

Technique pour la réfection de l'isolation des toitures inclinées par l'extérieur, qui consiste à rehausser le toit par un apport de grands panneaux et d'isolant rigide.

Souche de cheminée

Ouvrage de maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour contenir le ou les conduits de fumée.

Voligeage

Ensemble des voliges qui composent un platelage destiné à recevoir un matériau de couverture. Par extension, parement en sous-face du débord de toiture.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, de changer la destination, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.
Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une simple déclaration préalable, ou d'un permis de construire.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles qui régissent le droit des sols.
Pour connaître les règles qui s'appliquent à votre parcelle, vous pouvez consulter le Plan Local d'Urbanisme de Besançon :
www.grandbesancon.fr/infos-pratiques/urbanisme-voirie-travaux/plan-local-durbanisme-intercommunal/plan-local-durbanisme-plu-et-reglement-local-de-publicite-rlp-de-besancon

Afin de connaître les obligations légales, il est nécessaire de se référer à la réglementation en vigueur sur le site service-public.fr.

Vous pouvez également obtenir plus de renseignements auprès du service Autorisations du Droit des sols de Grand Besançon Métropole,
L'accueil se fait en mairie de Besançon, 2 rue Mégevand – Entrée B – 3e étage.
Horaires accueil et dépôt de dossiers : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
Accueil téléphonique (sauf lundi matin) : 03 81 61 51 22
Mail : permis.construire@grandbesancon.fr

Informations complémentaires sur le site Internet de Grand Besançon Métropole :
www.grandbesancon.fr/infos-pratiques/urbanisme-voirie-travaux/demarches-durbanisme

Par ailleurs, la Cité-Jardin Jean Jaurès est labellisée Architecture Contemporaine Remarquable et tous travaux nécessitent une démarche supplémentaire.

Le label « Architecture Contemporaine Remarquable » est destiné à sensibiliser et faire connaître l'architecture récente, construite aux XXe et XXIe siècles. Il est attribué aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements de moins de cent ans dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.
Dans le cadre de travaux de modification, de réparation ou de restauration sur un bien labellisé, il est recommandé de solliciter le plus tôt possible l'aide et l'expertise du service chargé de l'architecture de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) qui peut conseiller pour la réalisation de ces travaux. Cette information peut intervenir dès les premières hypothèses ou esquisses de travaux et au minimum 2 mois avant le dépôt de la demande d'autorisation de travaux.
Un formulaire spécifique est destiné à établir un dossier le plus complet possible pour l'information des services.

Rappel de la législation concernant les biens labellisés :

– Articles L 650-1 et R 650-1 à R 650-7 du code du patrimoine. – Décret n° 2017-433 du 28 mars 2017.

Procédure et durée de l'examen du dossier

Nombre d'exemplaires du dossier

Le formulaire d'information concernant des travaux sur un bien labellisé « Architecture contemporaine remarquable » avec les pièces exigibles est à fournir en deux exemplaires à transmettre à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de la région dans laquelle se trouve l'immeuble :

– soit par remise directe avec délivrance d'un récépissé de dépôt ;
– soit par lettre en envoi recommandé avec accusé de réception.

Dans tous les cas, le pétitionnaire reçoit en retour de communication du numéro d'enregistrement du dossier et de la date à compter de laquelle il peut déposer une demande d'autorisation. Cette date sera définitive si le dossier transmis est complet.

Durée de l'examen du dossier

Le dossier sera alors instruit par le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles), qui formulera des recommandations ou conseils dans un délai de 2 mois maximum.

Demandes d'autorisations au titre des autres législations

Le dossier d'information doit être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable.

Présentation du dossier :

La présentation du projet doit être claire et synthétique afin de permettre d'apprécier l'impact de l'intervention sur l'immeuble, quel que soit le stade d'avancement du projet. La décision de l'administration sera d'autant plus rapide que le dossier sera précis.

Présentation synthétique du projet :

Il s'agit de préciser la nature de l'intervention envisagée en précisant son impact et ses conséquences. Il s'agit également de préciser le contexte et les objectifs poursuivis par l'intervention : amélioration du confort ou de l'accessibilité, consolidation, etc.

Travaux sur le bien

En plus de la liste mentionnée dans le formulaire, détails éventuels pour la bonne compréhension du projet, en fonction de l'avancement du projet.

Impact des travaux

Modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, des matériaux ou finitions d'origine, modification de volumes ou dispositions intérieurs ; implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles ; description des matériaux utilisés et des couleurs envisagées pour les constructions nouvelles, etc.

Constitution du dossier

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre au dossier d'information, il faut se renseigner auprès de la direction régionale des affaires culturelles.



Source : Habitat 25

AVEC LE SOUTIEN

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
Direction régionale des affaires culturelles
Grand Besançon Métropole
Ville de Besançon