PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

DESSINONS
ENSEMBLE
LA VILLE DE
DEMAIN

Elaboration du PLU approuvé
le 5 juillet 2007

Dernière approbation :
Modification n°12 du 19 décembre 2024

DOSSIER 3

REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1
LE REGLEMENT
PIECES ECRITES

SOMMAIRE GENERAL
INTERACTIF

3.1.1 – Titre I – Dispositions générales
3.1.2 – Titre II – Dispositions particulières aux zones N, A, AU et U
3.1.3 – Titre III – Dispositions particulières aux zones UZ (ZAC)
3.1.4 – Titre IV - Dispositions applicables aux zones à plan masse

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

DESSINONS
ENSEMBLE
LA VILLE DE
DEMAIN

Élaboration du PLU approuvé le 5 juillet 2007

Dernière approbation :
Modification n°12 du 19 décembre 2024

DOSSIER 3
REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1
LE REGLEMENT – PIECES ECRITES

3.1.1
TITRE I
Dispositions générales

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

Titre I 5

Dispositions générales 5

Article 1 : Champ d'application territorial 5

Article 2 : Structure du règlement 5

2.1 Les zones urbaines 5

2.2 Les zones à urbaniser 6

2.3 Les zones agricoles 6

2.4 Les zones naturelles et forestières 6

2.5 Les zones à plan masse 6

Article 3 : Espaces boisés classés 6

Article 4 : Adaptations mineures 6

Article 5 : Application du règlement aux constructions existantes 6

Article 6 : Statut règlementaire des voies et chemins piétons 7

6.1 Les voies 7

6.2 Les chemins piétons et emprises publiques 7

Article 7 : Destination des constructions 8

Artisanat 8

Bureaux 8

Commerce 8

Entrepôt 8

Equipements collectifs 8

Exploitation agricole 8

Habitation 8

Hébergement hôtelier 9

Industrie 9

Article 8 : Lexique 9

Accès 9
Alignement 9
Attique 9
Balcon 9
Coefficient d' Occupation du Sol 9
Combles 9
Emplacements réservés 9
Emprise au sol 9
Espace pleine terre 10
Espace vert protégé 10
Habitat intermédiaire (ou groupé) 10
Logement social 10
Masque 11
Nu de la façade 11
Opérations d' aménagement 12
Opérations groupées 12
Pièces principales 12
Point de référence de la hauteur 12
Premier niveau d' habitation 12
Planchers utilisables 12
Reconstruction 12
Saillie 12
Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 12
Surface de plancher 12
Terrain naturel 13
Unité foncière 13
Zones de Bâti Protégés et Eléments Bâtis Protégés 13

Titre I
Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial

Le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et définit les règles concernant l'implantation des constructions.

Il couvre l'intégralité du territoire de la Ville de Besancon à l'exclusion :

- Du Secteur Sauvegardé Battant / Quai Vauban couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté ministériel du 31 janvier 1992 ;
- Du secteur sauvegardé Centre-Ancien couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté préfectoral du 13 février 2012.

Article 2 : Structure du règlement

Outre le rapport de présentation, le PADD et les annexes, le PLU comprend le présent règlement qui se compose :

- d'une part d'un document écrit qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour chacune des zones et établit la liste des emplacements réservés (voirie, servitudes...),

- et d'autre part de documents graphiques comprenant :
  - Un assemblage de planches au 1/2000ème (zonage, PAPA, EBC, ER...),
  - Un assemblage de planches relatives à la prise en compte des risques (inondations, géologie...),
  - Un assemblage de planches relatives aux prescriptions particulières (logement social, démolition, ...),
  - Un cahier des Zones d'Aménagement Concerté,
  - Un cahier des zones à plans masses, accompagnées de leur règlement.

Conformément à l'article L151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. A ce titre, il distingue :

2.1 Les zones urbaines

UB correspondant aux quartiers de première extension de la ville hors des fortifications et à l'abord des artères principales.

UC correspondant aux secteurs urbanisés sous forme d'ensembles collectifs dans les années 1950-1960.

U_{PdV} correspondant à la reconversion du site des Prés de Vaux.

UD correspondant à des secteurs urbains de transition entre des espaces denses et compacts et des espaces périurbains.

UE correspondant aux secteurs résidentiels à conserver en raison de leur intérêt particulier d'un point de vue historique ou architectural.

UF secteur ferroviaire.

UM correspondant au plan d'ensemble de Planoise.

UP correspondant à des ensembles de constructions pavillonnaires.

UG correspondant à des secteurs accueillant des équipements publics structurants ou d'intérêt collectif.

UY correspondant aux secteurs d'activités.

UV correspondant au futur quartier issu du projet de reconversion du site de la Caserne Vauban.

UViotte correspondant à la reconversion des emprises ferroviaires autour de la gare Viotte.

UZH correspondant à la ZAC Les Hauts du Chazal.

UZV correspondant à la ZAC Val des Grands Bas.

UZT correspondant à la ZAC TEMIS.

UZC correspondant à la ZAC Louise Michel, « La city ».

UZM correspondant à la ZAC La Mouillère.

UZP correspondant à la ZAC de Planoise.

Uo correspondant aux secteurs où des Orientations d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement définissent les orientations applicables à ces derniers à l'exclusion des dispositions d'un règlement hormis les présentes dispositions générales.

2.2 Les zones à urbaniser

AU correspondant aux secteurs à caractère naturel ayant vocation à s'ouvrir à l'urbanisation.

2.3 Les zones agricoles

A correspondant aux secteurs à protéger en fonction de la richesse des terres et des activités agricoles qui s'y exercent.

2.4 Les zones naturelles et forestières

N correspondant aux espaces à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages

2.5 Les zones à plan masse

Zones pour lesquelles des dispositions règlementaires spécifiques ont été élaborées.

Article 3 : Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement délimitent, au sein des différentes zones, des espaces boisés classés dans lesquelles s'appliquent les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Application du règlement aux constructions existantes

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes aux dispositions applicables dans la zone où elles se situent, ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle.

Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

De même, les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes impliquant la pose d'une isolation par l'extérieur venant en surplomb du domaine public, sous réserve de garantir un solde restant minimum de 1.40 mètres de large libre de tout obstacle pour l'éventuel trottoir, sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 cm toute hauteur. Un débordement équivalent est également autorisé dans le même cadre par rapport aux reculs et implantations minimum autorisés.

Article 6 : Statut règlementaire des voies et chemins piétons

6.1 Les voies et les accès

Sauf en zone UZ, correspondant aux zones d'aménagement concertée, sont considérés comme voies pour l'application du règlement des zones urbaines :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée ou emprises publiques ouvertes à la circulation générale dans les documents graphiques. Les emprises ferroviaires sont des voies.
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
  - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté au document graphique du règlement,
  - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté au document graphique du règlement,
  - . toute voie à modifier ou à créer indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement,
  - . toute voie à modifier ou à créer, dans le cadre d'une autorisation de lotir,
  - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'un plan masse.

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

6.2 Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques,

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics, c'est à dire toute emprise non ouverte à la circulation générale et non susceptible de donner accès à une opération.
- les chemins piétons à conserver en zone urbaine et naturelle au vu de l'usage existant,
- les chemins piétons à créer en zone naturelle et en zone à urbaniser,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

Article 7 : Destination des constructions

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Artisanat
Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits.
Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...).
Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Bureaux
Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.
Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

Commerce
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...).
Dans les zones UY, le règlement distingue des secteurs d'activité spécifiques à l'intérieur de la destination générique « commerce ».

Entrepôt
Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.
Cette destination comprend également les entrepôts aménagés de type « drive commerce » permettant à une clientèle de procéder au retrait de biens dont elle se serait préalablement portée acquéreur sur internet et dès lors que qu'ils ne comportent pas de surface de vente.

Equipements collectifs
Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.
Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc...
Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Toutefois, dans les secteurs indicés « i » au document graphique, et notamment sur la zone UG, les seuls équipements collectifs pouvant être autorisés sont ceux n'accueillant pas d'hébergement permanent. Sont ainsi exclus notamment les établissements scolaires et sanitaires.

Exploitation agricole
Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant.
Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Habitation
Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone.
Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ...

Hébergement hôtelier
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Article 8 : Lexique

Les définitions qui suivent doivent être prises en compte pour l'application du règlement :

Accès
L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Alignement
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.
Pour l'application de l'article 6, l'alignement s'entend comme la délimitation soit du domaine public de voirie soit des voies privées au droit des propriétés riveraines.

Attique
L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit en retrait et en général de façon plus légère.

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.

Coefficient d'Occupation du Sol

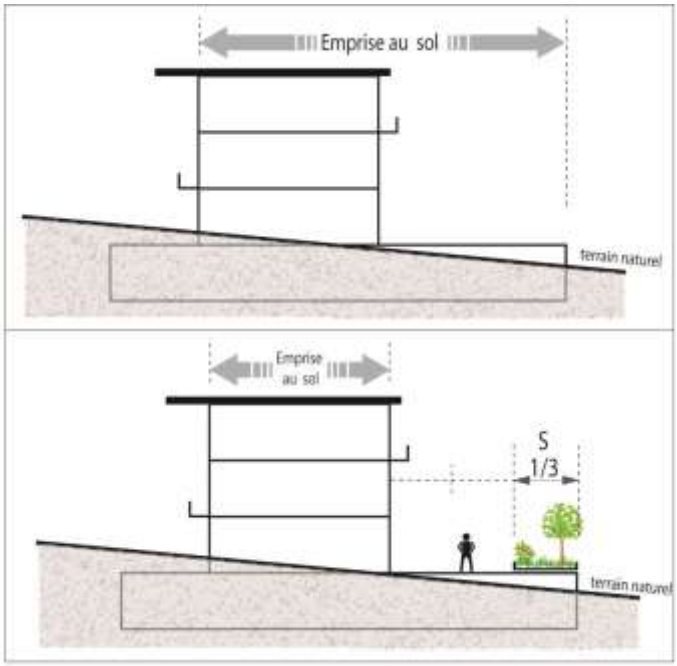
La possibilité pour le PLU de fixer un COS a été supprimée en 2014 dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (loi ALUR – article 157).

Pour les zones UC, UCa, UD, Uda, UD1 et UE, la suppression du COS invalide également le dispositif de bonus de constructibilité en faveur des bâtiments énergétiquement vertueux et introduit dans le cadre de la révision n°1 approuvée en 2010. En l'absence de COS règlementé, le dispositif de bonus s'appuie désormais sur une bonification du Coefficient d'emprise au Sol (CES).

Combles
Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Emplacements réservés
En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.
Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L152-2 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Sont exclus du calcul de l'emprise :
- les balcons dans la limite d'une profondeur de 3 mètres et les débords de toiture,
- les dalles et les terrasses implantées en tout point au-dessous du niveau du terrain naturel,
- les surfaces des dalles, à rez-de-chaussée et au 1er étage, plantées sur au moins un tiers de leur surface (plus de 50 cm d'épaisseur de terre) et accessibles.



Espace pleine terre

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter.

Les constructions enterrées ne seront pas comptabilisées dans le calcul de la surface de la pleine terre.

Les cheminements perméables faisant partie intégrante de l'aménagement d'un espace pleine terre ne seront pas déduits du calcul de la surface de ce dernier.

Les espaces 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.

Espace vert protégé

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L.151-41 3 ° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Les surfaces indiquées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Habitat intermédiaire (ou groupé)

L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

Logement social

Les documents graphiques mentionnent des secteurs « S1 » et « S2 » dans lesquels les programmes d'au moins 10 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent contenir respectivement un minimum de 10 % en « S1 » et de 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI.

Les logements sociaux sont ceux définis par l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

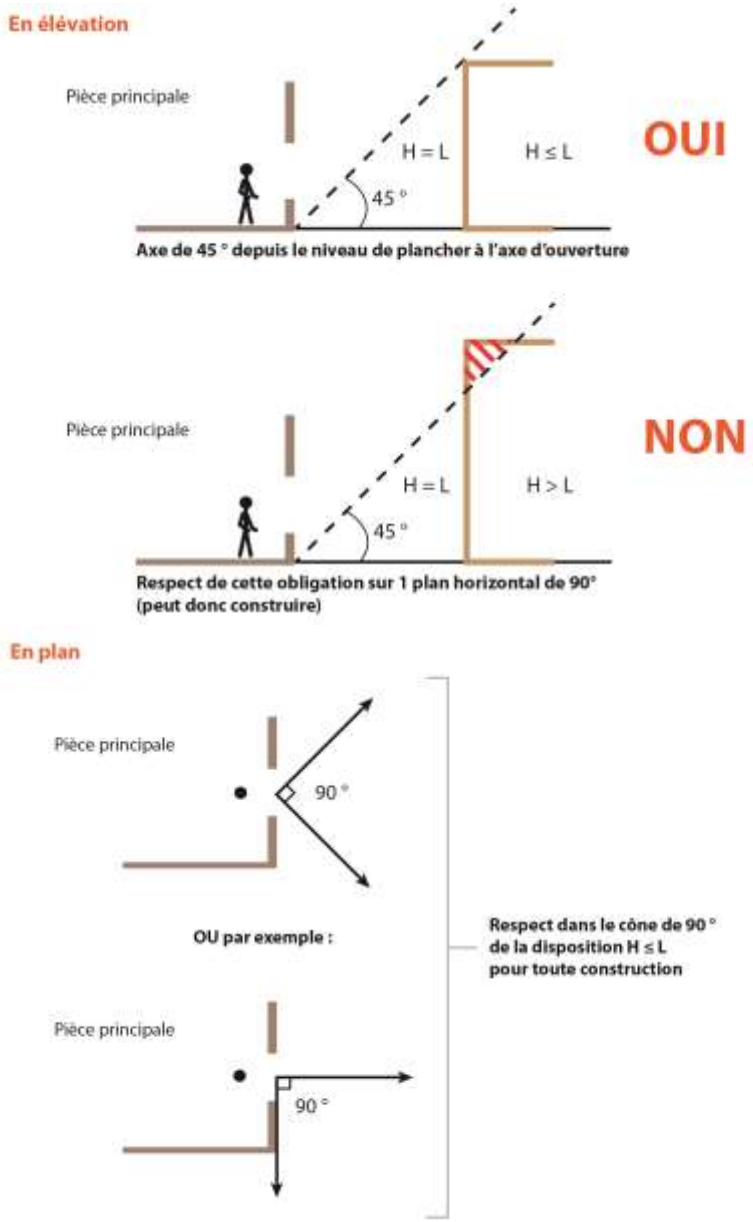
Masque

Les dispositions de l'article 8 du règlement concernent les règles d'implantation des constructions sur une même propriété. Elles s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation.

Ces règles reposent sur le respect des règles de masque pour les pièces d'habitation telles qu'édictées au titre I du règlement.

Le masque à respecter pour les constructions à usage d'habitation est défini par 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. Ce masque doit être respecté pour les pièces principales d'habitation.

Illustrations permettant d'expliquer graphiquement la règle correspondante :



Nu de la façade

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte une modénature, des retraits ou saillies qui en rythment la composition. Utilisé aux articles 6, 7 et 10, le nu est plan, la façade est contenue dans ce

plan. Le décrochement du nu est autorisé lorsqu'il forme un attique. En zone UB, le décrochement en attique ne peut intervenir avant un niveau défini par le règlement.

Opérations d'aménagement
Les opérations d'aménagement sont les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, la restauration immobilière, les permis de construire groupés, les remembrements et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines.

Opérations groupées
Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Pièces principales
Ne sont pas considérés comme des pièces principales les salles de bain, les débarras, les WC et les cuisines dont la surface est inférieure à 12 m².

Point de référence de la hauteur
Hauteur hors tout : le point de référence de la hauteur hors tout est le terrain naturel défini plus loin.
Hauteur relative : le point de référence pour apprécier la hauteur relative, c'est à dire l'application de l'article 7 (hauteur sur limite séparative et prospects), est soit le terrain naturel s'il est identique de part et d'autre de la limite séparative, soit au niveau du terrain « bas » sur limite en cas de différence provenant d'un exhaussement, soit au niveau du terrain « haut » en cas de différence de niveau provenant d'un affouillement. Si ces 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 coté du terrain remanié.

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.

Planchers utilisables
La notion de planchers utilisables renvoie aux destinations des constructions mentionnées à l'article 7, ne sont pas concernés les niveaux utilisés pour l'accès ou le fonctionnement des constructions.

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

Saillie
Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts....)

Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
Secteur situé dans une zone agricole naturelle ou forestière dans lequel la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels (article L151-1 du code de l'urbanisme).

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction L111-14 du code de l'urbanisme est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

Lorsqu'il est fait mention de la surface de plancher existante, surface de plancher existante à prendre en compte est celle existante à la date d'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil municipal soit le 6 juillet 2006. Il en va de même lorsqu'il est fait mention de l'emprise au sol existant.

Terrain naturel
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Unité foncière
L'unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

« Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ; définition issue de l'arrêt du conseil d'Etat, 27 juin 2005, Commune de Chambéry.

Zones de Bâti Protégés et Eléments Bâtis Protégés
En application de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, les Zones de Bâti Protégés (ZBP) recouvrent les ensembles construits qui constituent des repères historiques ou architecturaux dans la ville ; les Eléments Bâtis Protégés (EBP) peuvent protéger des constructions isolées pour leur témoignage architectural ou historique.

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

DESSINONS
ENSEMBLE
LA VILLE DE
DEMAIN

Élaboration du PLU approuvé le 5 juillet 2007

Dernière approbation :
Modification n°12 du 19 décembre 2024

DOSSIER 3
REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1
LE REGLEMENT – PIECES ECRITES

3.1.2
TITRE II
Dispositions particulières aux zones
N, A, AU et U

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

ZONE N 11

Caractère de la zone 11
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 11
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 12
Article N 3 : Accès et voirie 13
Article N 4 : Desserte par les réseaux 14
Article N 5 : Caractéristiques des terrains 14
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 15
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 15
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 17
Article N 9 : Emprise au sol 17
Article N 10 : Hauteur des constructions 17
Article N 11 : Aspect extérieur 17
Article N 12 : Stationnement 19
Article N 13 : Espaces libres et plantations 21
Article N 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 22

ZONE A 23

Caractère de la zone 23
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 23
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 23
Article A 3 : Accès et voirie 25
Article A 4 : Desserte par les réseaux 25
Article A 5 : Caractéristiques des terrains 26
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 26

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 26
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 28
Article A 9 : Emprise au sol 28
Article A 10 : Hauteur des constructions 28
Article A 11 : Aspect extérieur 28
Article A 12 : Stationnement 30
Article A 13 : Espaces libres et plantations 32
Article A 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 33

ZONE AU 35

Caractère de la zone 35
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 35
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 36
Article AU 3 : Accès et voirie 37
Article AU 4 : Desserte par les réseaux 37
Article AU 5 : Caractéristiques des terrains 38
Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 38
Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 39
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 40
Article AU 9 : Emprise au sol 40
Article AU 10 : Hauteur des constructions 40
Article AU11 : Aspect extérieur 41
Article AU 12 : Stationnement 42
Article AU 13 : Espaces libres et plantations 44
Article AU 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 45

ZONE 1AU-Vaites 47

Caractère de la zone 47
Article 1AU-Vaites 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 47
Article 1AU-Vaites 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 47
Article 1AU-Vaites 3 : Accès et voirie 48
Article 1AU-Vaites 4 : Desserte par les réseaux 49
Article 1AU-Vaites 5 : Caractéristiques des terrains 49
Article 1AU-Vaites 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 49
Article 1AU-Vaites 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ... 50
Article 1AU-Vaites 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 51
Article 1AU-Vaites 9 : Emprise au sol 51

Article 1AU-Vaites 10 : Hauteur des constructions 51
Article 1AU-Vaites 11 : Aspect extérieur 51
Article 1AU-Vaites 12 : Stationnement 53
Article 1AU-Vaites 13 : Espaces libres et plantations 55

ZONE UB 57

Caractère de la zone 57
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 57
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 57
Article UB 3 : Accès et voirie 59
Article UB 4 : Desserte par les réseaux 59
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains 59
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 60
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 61
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 66
Article UB 9 : Emprise au sol 66
Article UB 10 : Hauteur des constructions 66
Article UB 11 : Aspect extérieur 67
Article UB 12 : Stationnement 69
Article UB 13 : Espaces libres et plantations 71
Article UB 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 72

ZONE UC 73

Caractère de la zone 73
Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 73
Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 73
Article UC 3 : Accès et voirie 75
Article UC 4 : Desserte par les réseaux 75
Article UC 5 : Caractéristiques des terrains 75
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 76
Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 76
Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 78
Article UC 9 : Emprise au sol 78
Article UC 10 : Hauteur des constructions 79
Article UC11 : Aspect extérieur 79
Article UC 12 : Stationnement 81
Article UC 13 : Espaces libres et plantations 83
Article UC 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 84

ZONE U_{PdV} 85

Caractère de la zone 85

Article U_{PdV} 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 85

Article U_{PdV} 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 85

Article U_{PdV} 3 : Accès et voirie 86

Article U_{PdV} 4 : Desserte par les réseaux 87

Article U_{PdV} 5 : Caractéristiques des terrains 87

Article U_{PdV} 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 87

Article U_{PdV} 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 88

Article U_{PdV} 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 89

Article U_{PdV} 9 : Emprise au sol 89

Article U_{PdV} 10 : Hauteur des constructions 89

Article U_{PdV} 11 : Aspect extérieur 89

Article U_{PdV} 12 : Stationnement 91

Article U_{PdV} 13 : Espaces libres et plantations 92

Article U_{PdV} 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 93

ZONE UD 95

Caractère de la zone 95

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 95

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 95

Article UD 3 : Accès et voirie 97

Article UD 4 : Desserte par les réseaux 97

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains 98

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 98

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 99

7.1 Dispositions générales 99

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 100

Article UD 9 : Emprise au sol 100

Article UD 10 : Hauteur des constructions 101

Article UD11 : Aspect extérieur 101

Article UD 12 : Stationnement 103

Article UD 13 : Espaces libres et plantations 105

Article UD 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 107

ZONE UE 109

Caractère de la zone 109

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 109

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 109
Article UE 3 : Accès et voirie 110
Article UE 4 : Desserte par les réseaux 111
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains 111
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 112
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 112
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 114
Article UE 9 : Emprise au sol 114
Article UE 10 : Hauteur des constructions 114
Article UE 11 : Aspect extérieur 114
Article UE 12 : Stationnement 116
Article UE 13 : Espaces libres et plantations 118
Article UE 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 119

ZONE UF 121

..... 121
Caractère de la zone 121
Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 121
Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 121
Article UF 3 : Accès et voirie 122
Article UF 4 : Desserte par les réseaux 123
Article UF 5 : Caractéristiques des terrains 123
Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 123
Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 124
Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 125
Article UF 9 : Emprise au sol 125
Article UF 10 : Hauteur des constructions 125
Article UF 11 : Aspect extérieur 126
Article UF 12 : Stationnement 127
Article UF 13 : Espaces libres et plantations 128
Article UF 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 130

ZONE UG 131

Caractère de la zone 131
Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 131
Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 131
Article UG 3 : Accès et voirie 133
Article UG 4 : Desserte par les réseaux 133

Article UG 5 : Caractéristiques des terrains 134

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 134

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 135

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 136

Article UG 9 : Emprise au sol 136

Article UG 10 : Hauteur des constructions 136

Article UG11 : Aspect extérieur 137

Article UG 12 : Stationnement 139

Article UG 13 : Espaces libres et plantations 141

Article UG 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 142

ZONE UM 143

Caractère de la zone 143

Article UM 1 : Occupations et utilisation du sol interdites 143

Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 143

Article UM 3 : Accès et voirie 144

Article UM 4 : Desserte par les réseaux 145

Article UM 5 : Caractéristiques des terrains 145

Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 145

Article UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 145

Article UM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 146

Article UM 9 : Emprise au sol 146

Article UM 10 : Hauteur des constructions 146

Article UM11 : Aspect extérieur 146

Article UM 12 : Stationnement 148

Article UM 13 : Espaces libres et plantations 150

Article UM 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 151

ZONE UP 153

Caractère de la zone 153

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 153

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 154

Article UP3 : Accès et voirie 155

Article UP 4 : Desserte par les réseaux 155

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains 156

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 156

Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 157

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 158

Article UP 9 : Emprise au sol 158

Article UP 10 : Hauteur des constructions 158

Article UP11 : Aspect extérieur 159

Article UP 12 : Stationnement 161

Article UP 13 : Espaces libres et plantations 163

Article UP 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 164

ZONE U_V 165

Caractère de la zone 165

Article U_V 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 165

Article U_V 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 165

Article U_V 3 : Accès et voirie 166

Article U_V 4 : Desserte par les réseaux 167

Article U_V 5 : Caractéristiques des terrains 167

Article U_V 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 167

Article U_V 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 168

Article U_V 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 168

Article U_V 9 : Emprise au sol 168

Article U_V 10 : Hauteur des constructions 168

Article U_V 11 : Aspect extérieur 169

Article U_V 12 : Stationnement 170

Article U_V 13 : Espaces libres et plantations 171

Article U_V 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 173

Non règlementé 173

ZONE U-Viotte 175

Caractère de la zone 175

Article U-Viotte 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 175

Article U-Viotte 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 175

Article U-Viotte 3 : Accès et voirie 176

Article U-Viotte 4 : Desserte par les réseaux 176

Article U-Viotte 5 : Caractéristiques des terrains 176

Article U-Viotte 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 177

Article U-Viotte 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 177

Article U-Viotte 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 177

Article U-Viotte 9 : Emprise au sol 177

Article U-Viotte 10 : Hauteur des constructions 177
Article U-Viotte 11 : Aspect extérieur 177
Article U-Viotte 12 : Stationnement 178
Article U-Viotte 13 : Espaces libres et plantations 179
Article U-Viotte 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 181

ZONE UY 183

Caractère de la zone 183
Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 183
Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 184
Article UY 3 : Accès et voirie 185
Article UY 4 : Desserte par les réseaux 186
Article UY 5 : Caractéristiques des terrains 186
Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 186
Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 187
Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 188
Article UY 9 : Emprise au sol 188
Article UY 10 : Hauteur des constructions 188
Article UY11 : Aspect extérieur 189
Article UY 12 : Stationnement 190
Article UY 13 : Espaces libres et plantations 192
Article UY 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 193

ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles N correspondent aux espaces à caractère naturel à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone NH correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

La zone NL correspond à des secteurs dans lesquels les constructions et équipements de loisirs, de sports, de culture ainsi que les équipements collectifs peuvent être autorisés, de même que des équipements en lien avec la protection de l'environnement. Il s'agit des secteurs des Forts dont il y a lieu de prévoir la requalification. Il s'agit également de secteurs d'accompagnement des infrastructures.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone N, les constructions nouvelles à l'exception de celles visées à l'article N2 ;
- Les installations de camping et caravaning, sauf en zone NL non indicée « i » au document graphique ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, sauf dans la zone NL ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Les remblaiements et comblement des dolines ou de combes, à l'exception de ceux rendus nécessaires au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (remise en état de carrière, ...) ;
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 4.3 intitulé « protections environnementales » ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres indicés « g3 » « zone d'aléas falaises – chute de blocs » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, ouvrages, travaux ou changements de destination en faveur de la création de nouveaux logements, d'une capacité nouvelle d'hébergement, d'un ERP d'une capacité de plus de 20 personnes (personnel compris) ou disposant d'un local à sommeil.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone N, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition qu'elles comportent déjà une surface de plancher destinée à l'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 150 m². Cette mesure ne pourra être appliquée qu'une seule fois et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire ;
- En zone NH, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul bâtiment principal par unité foncière, comportant au maximum 2 logements dans la limite d'une surface de plancher globale de 200 m² ;
- En zone N et NH, la construction des annexes liées à l'habitation dans les conditions de hauteur définies à l'article 10 ;
- En zone NL, les équipements publics et les équipements collectifs, les constructions à destination de loisirs, de sports, de culture ainsi que les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'entrepôt à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif;
- En zone NL, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'artisanat ou d'industrie dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- En zone N, NH, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- En zone N et NL, la construction des abris non clos pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- En zone N, NL et NH, la construction des abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur de 3 métrés ;
- En zone N et NL, les aménagements liés à la requalification de la rivière ainsi que les constructions et installations de production hydro-électrique ;
- En zone NL, les équipements de protection phonique sous réserve d'un traitement architectural et paysager ;
- En zone N, la réalisation d'équipement publics et leurs ouvrages d'accompagnement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11,
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des

projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;

- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g3 » « zone d'aléas falaises – chute de blocs », au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, ouvrages, travaux ou changements de destination admis dans la zone à l'exclusion des interdictions mentionnées à l'article 1. Les nouvelles ouvertures crées en façade exposée au risque devront être limitées en taille et en nombre ;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf. Annexe I3, du dossier 4.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).
- Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil imités, noté N1 sur le plan de zonage, la construction à destination d'un logement individuel et de ses annexes dans la limite d'une surface plancher globale de 200 m2.

Article N 3 : Accès et voirie

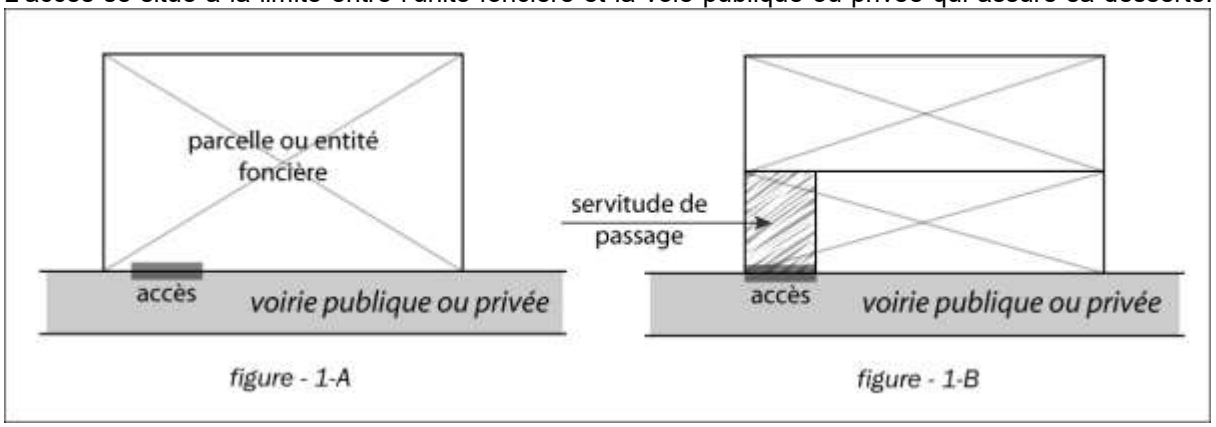
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public, selon le règlement municipal, lorsqu'il existe. A défaut, l'alimentation de la construction peut se faire individuellement suivant la règlementation en vigueur.

4.2 Assainissement

En zone N, NH et NL, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif, conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT et aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

La configuration et la taille de la parcelle doivent permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces principales auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation
- dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil imités, noté N1 sur le plan de zonage, implantation à 25 mètres minimum de l'axe RN57 réaménagée.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1.et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

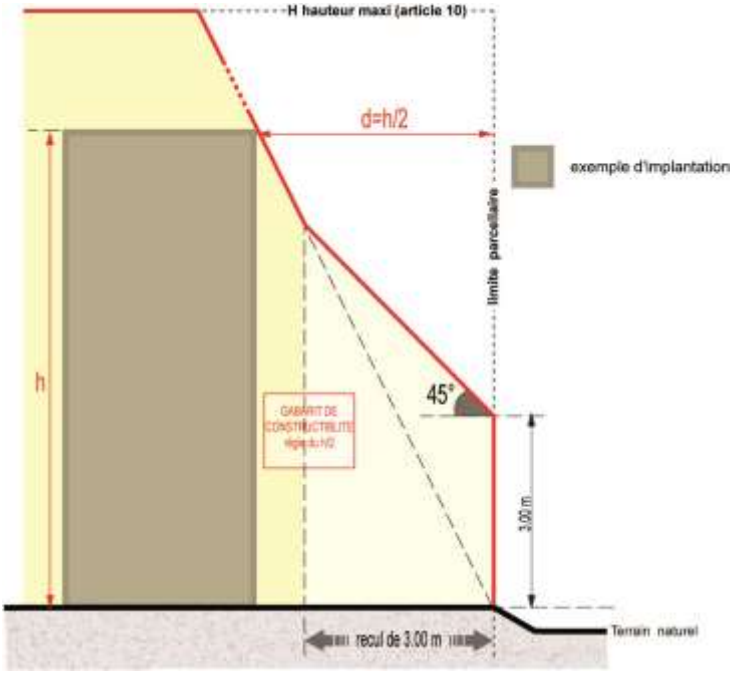
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie au 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 3 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 3 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 mètres minimum en limite Nord, Nord-Est et Nord-Ouest à condition de la porter à 4 mètres minimum en limite Sud, Sud-est, Sud-Ouest.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil imités, noté N1 sur le plan de zonage, les règles définies aux articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4 s'appliquent.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article N 9 : Emprise au sol

En zone NL, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

En zone N et NH, l'emprise n'est pas règlementée.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans les zones N et NH, le gabarit de construction sera au maximum de type R + 1 + combles. La hauteur ne doit pas excéder 7.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres hors tout.

En zone NL, la hauteur n'est pas règlementée.

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, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », ou d'une emprise publique, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminées, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre des monuments historiques ou de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article N 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de L151-19 du Code de l'urbanisme sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, sont impérativement réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains gardent leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils sont soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;

Les pentes d'accès au garage ne dépassent pas 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20%.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques sont intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription prend en compte le rapport au volume bâti. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics les clôtures permettent de matérialiser l'alignement des voies. L'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes sont autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres.... sont traités de façon à être intégrés soit aux volumes principaux, à une construction annexe, à une petite construction ou à une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, sont intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Le cas échéant, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes sont étudiés de manière à s'intégrer dans le paysage.

Article N 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions d'établissements ou d'installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées

notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

En zone NH, pour les lotissements de plus de 5 logements, un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espace vert, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 50m² par lot.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article N 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en fonction de la richesse des terres et des activités agricoles qui s'y exercent. Elles permettent de maintenir la cohérence de l'espace agricole et de confirmer la vocation des espaces dédiés aux formes d'agriculture spécialisées.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, et d'entrepôt ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les remblaiements et comblement des dolines ou de combes, à l'exception de ceux rendus nécessaires au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (remise en état de carrière, ...) ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôt de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ;
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 4.3 intitulé « protections environnementales » ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les travaux d'extension des constructions existantes à destination d'habitation, identifiées au document graphique :
  - Sans limite de surface de plancher si ceux-ci sont circonscrits dans l'envelopper bâtie existante et sans augmentation du volume et de l'enveloppe bâtie existante.
  - Dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m² s'il y a extension en dehors du volume de l'enveloppe bâtie existante.

Et à condition dans les 2 cas qu'il n'y ait pas création de plus d'un logement supplémentaire.

- Le changement de destination pour la destination d'habitation des constructions identifiées au document graphique, sans condition de surface de plancher, dans la limite de deux logements maximum par construction et sans extension de l'enveloppe bâtie existante.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'artisanat, identifiées au document graphique, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, à la date d'arrêt du PLU, et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les installations classées, quel que soit leur régime à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4», zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf. Annexe I3, du dossier 4.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).

Article A 3 : Accès et voirie

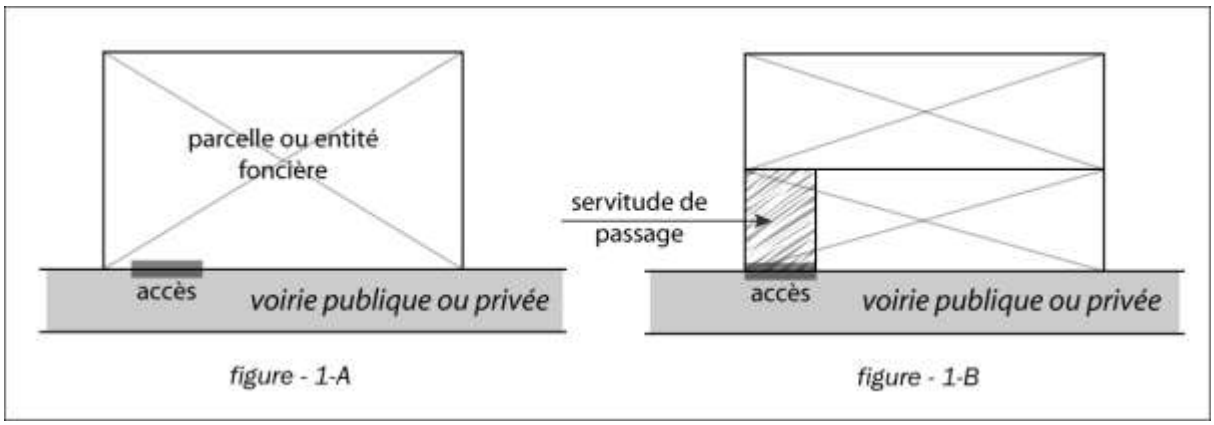
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public, selon le règlement municipal, lorsqu'il existe. A défaut, l'alimentation de la construction peut se faire individuellement suivant la règlementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif, conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. L'installation doit être conforme aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

La configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1. et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

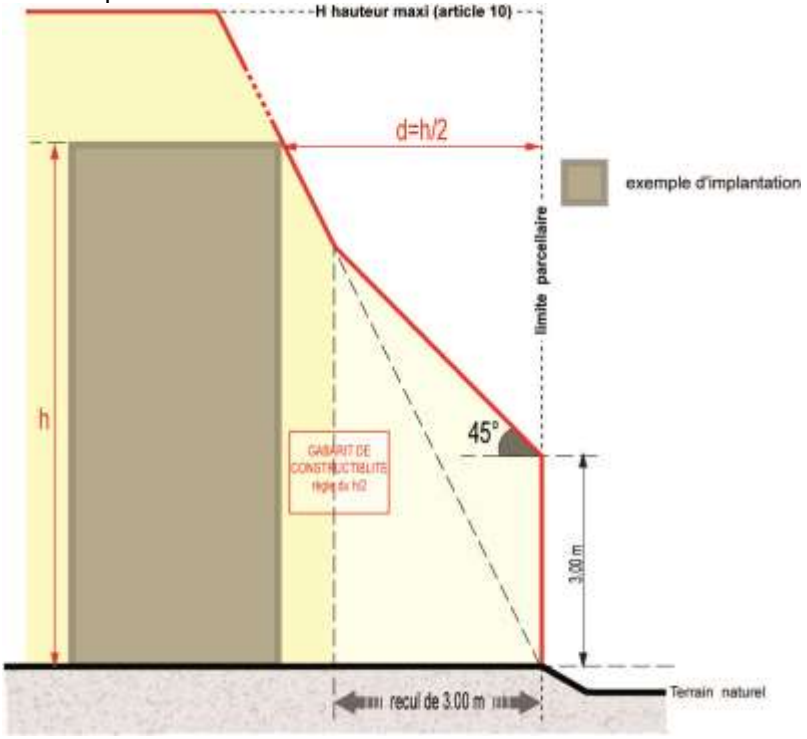
7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie au 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;

- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 3 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 6 mètres de hauteur est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article A 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 3 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 mètres minimum en limite Nord, Nord-Est et Nord-Ouest à condition de la porter à 4 mètres minimum en limite Sud, Sud-Est, Sud-Ouest.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes (abri de jardin, garage) et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article A 9 : Emprise au sol

En zone A, l'emprise n'est pas règlementée.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+ 1+ combles. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres hors tout. La hauteur ne doit pas excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées d'1 mètre.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Pour les travaux d'extension et d'aménagement sur des constructions existantes à destination autre que l'habitat ou agricole, la hauteur est limitée à la hauteur de fait des bâtiments.

La hauteur des constructions à destination agricole n'est pas règlementée.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées**,** capteurs solaires, mâts et pylônes, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre des monuments historiques ou de l'article L151-19, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article A 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.»..

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, sont impérativement réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains gardent leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils sont soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2 intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne dépassent pas 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques sont intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription prend en compte le rapport au volume bâti. Les lucarnes, quelle que soit leur forme, ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics, les clôtures permettent de matérialiser l'alignement des voies. L'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.
En limite séparative les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.
Des clôtures différentes sont autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., sont traités de façon à être intégrés soit aux volumes principaux, à une construction annexe, à une petite construction ou à une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, sont intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Le cas échéant, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes sont étudiés de manière à s'intégrer dans le paysage.

Article A 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins doit être jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins doit être jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération. Cette disposition s'applique sur une surface maximale de 20 ares par unité foncière.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article A 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU regroupe l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à caractère naturel peu ou pas urbanisés.

Le Plan Local d'Urbanisme distingue :

- Les zones 1AU pour lesquelles l'urbanisation immédiate est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement contenues dans le PLU (cf. cahier des orientations d'aménagement). Pour les zones 1AU, l'indice renvoie au règlement de la zone U correspondante (exemple : le règlement de la zone UD s'applique à la zone 1AU-D) ou fait l'objet d'un sous-secteur spécifique (exemple : 1AU-Vaites).
- Les zones 2AU pour lesquelles une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme conditionne l'urbanisation. Les zones 2AU se décomposent en 2 types : les zones 2AU-H à dominante habitat et les zones 2AU-Y à dominante d'activité.

Le présent règlement de zone AU fixe les prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol existantes dans l'attente d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AU) ou d'une évolution du document d'urbanisme (2AU).

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination à l'exception des constructions à destination d'équipement collectif public de type infrastructures et superstructures publiques et de celles autorisées à l'article AU 2;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 100% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de plus d'un logement supplémentaire et que la surface de plancher globale n'excède pas 200 m² ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, à la date d'arrêt du PLU, et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination agricole dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ou dans le cas d'un bâtiment non clos, de l'emprise au sol ;
- Le changement de destination pour la destination d'habitation des constructions existantes en zone 1AU à vocation dominante habitat (hors zone 1AU Vaites) dans la limite de création de deux logements maximum, sous réserve que l'évolution de cette construction ne compromette pas la réalisation ultérieure d'un aménagement d'ensemble :
    . Sans condition de surface de plancher s'il n'y a pas augmentation du volume et de l'envelopper bâtie existante ;
    . Dans la limite d'une augmentation de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU et que la surface globale n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments nécessaires au développement d'une activité pré existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou dans le cas d'un bâtiment non clos, de l'emprise au sol, sans dépasser une création de 500 m² et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2», zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;

- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article AU 3 : Accès et voirie

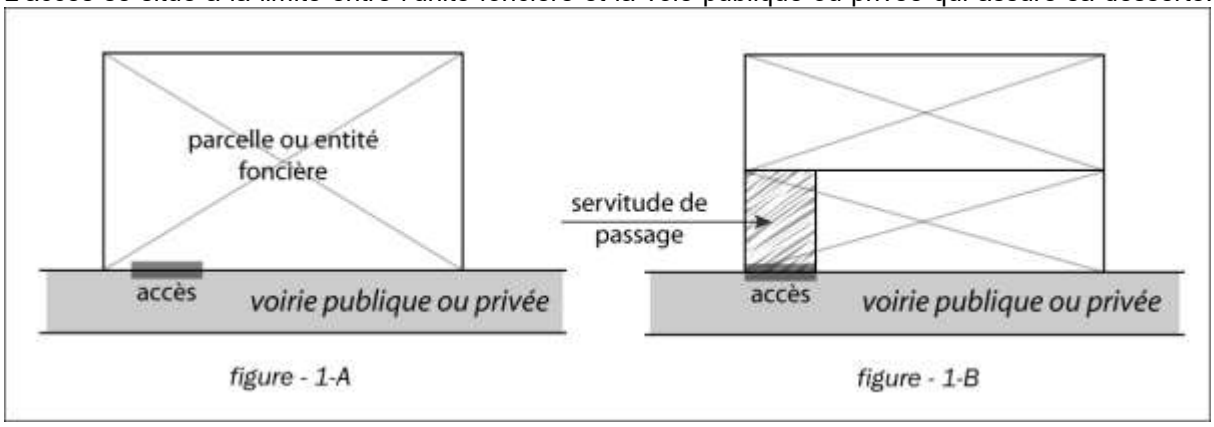
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique 3.2.3

« Planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions doivent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

La configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique.
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

7.2 Constructions en limite séparative

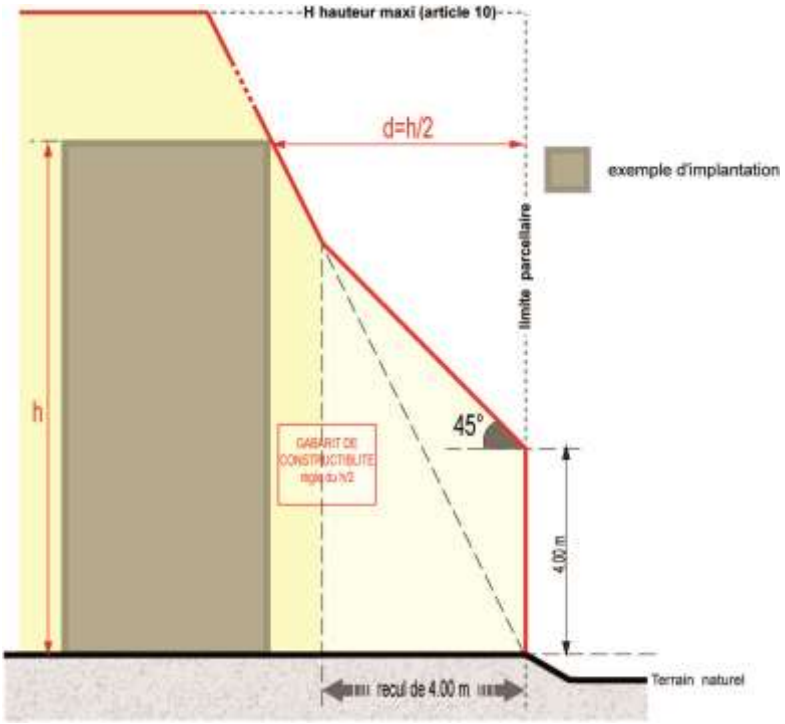
Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 6 mètres de hauteur est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article AU 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article AU 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.



7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise est limitée à 35 % du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres hors tout, à l'exception de celles qui ont pour destination un équipement collectif de superstructure nécessaire au Tramway du Grand Besançon dont la hauteur n'est pas réglementée.

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, telles que définies au « Titre I dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée de 1 mètre.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article AU11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20%.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- Elles peuvent être constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret) surmonté d'un complément d'obturation. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales.
- La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article AU 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements ;
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Comm*erce*

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions d'établissements ou d'installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article AU 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE 1AU-Vaites

Caractère de la zone

La zone AU regroupe l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à caractère naturel peu ou pas urbanisés.

La zone 1AU-Vaites permet l'urbanisation immédiate dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement contenues dans le PLU.

Le présent règlement -conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur- fixe les prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol de la zone 1AU-Vaites définies dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de ZAC et conditionnée par la réalisation phasée des équipements publics internes à la zone.

Article 1AU-Vaites 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions nouvelles à destination agricole et forestière
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les parcs d'attraction
- les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article 1AU-Vaites 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique 3.2.3. intitulé « Planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article 1AU-Vaites 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

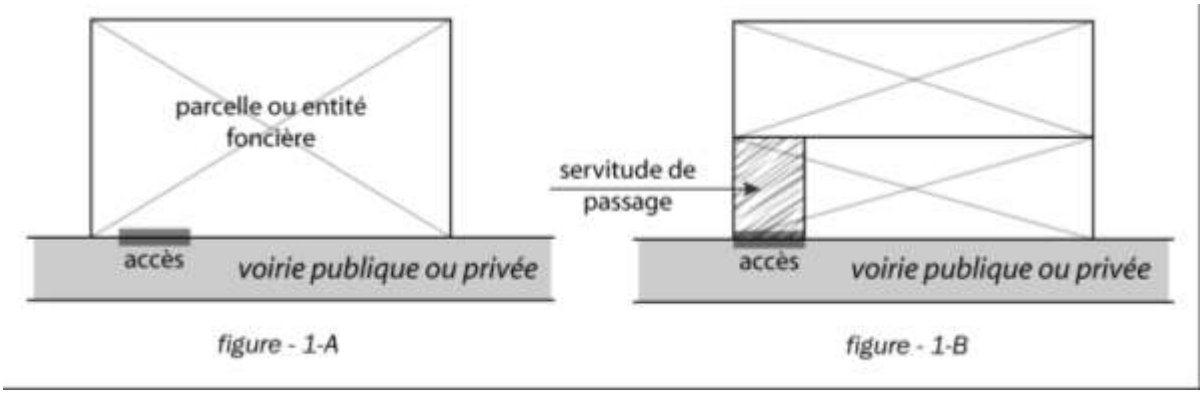


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article 1AU-Vaites 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article 1AU-Vaites 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AU-Vaites 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à l'alignement des voies et emprise publiques ;
- à 1,5 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à l'implantation définie au document graphique.

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1. et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées

Article 1AU-Vaites 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

En limite séparative entre deux propriétés, les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en recul de celles-ci selon les règles ci-après.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions sont autorisées en limite de propriété dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 1AU-Vaites 10.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 10 mètres de hauteur est implanté en limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 1AU-Vaites 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser, de manière concomitante, les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 1AU-Vaites 10.

7.3 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale de tout point de la construction sera de 3 mètres minimum de la limite séparative dans le respect des conditions de hauteur définies en 1AU-Vaites 10.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,

- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes s'implantent soit en limite séparative soit en recul de 1 mètre minimum de celle-ci.

Les piscines s'implantent en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article 1AU-Vaites 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU-Vaites 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU-Vaites 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+5. La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires , surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article 1AU-Vaites 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.
Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètre du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites sauf dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières,

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article 1AU-Vaites 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Les places non réalisées « en œuvre » (c'est-à-dire ni enterrées, ni semi-enterrées) feront l'objet d'un plan de composition paysager conformément aux dispositions énoncées à l'article 1AU-Vaites 13.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements ;
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- 1 place de stationnement par tranche complète de 65 m² de surface plancher, avec un maximum de 1 place par logement.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM » inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
-

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées ;

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un maximum de places de stationnement sera réalisé « en œuvre » (c'est-à-dire enterrées ou semi-enterrées) ; le solde éventuel des places de stationnement exigées est composé de places aériennes, couvertes ou non.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres ;
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun ;

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation

des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

La possibilité est offerte de réaliser une partie du stationnement dans des parkings collectifs situés dans un rayon de moins de 400m.

Article 1AU-Vaites 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

L'ensemble de la surface du terrain -hors emprise habitations, stationnements et voies d'accès- sera traité en espaces verts. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement attentif en matière de qualité architecturale et paysagère et respecteront les préconisations développées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les places de stationnement non réalisées « en œuvre » (qui devront être en nombre limité conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation) ainsi que leurs accès devront faire partie intégrante de cette attention ; leur traitement qualitatif devra limiter leur perception depuis l'espace public et depuis les logements et participera à la qualité du projet.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB concerne les quartiers de première extension de la ville hors des fortifications et l'abord des artères principales où la ville classique se prolonge et compose une façade urbaine.

Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines, une mixité sociale et une diversité des formes d'habitat.

La zone UB est constituée de 4 sous-secteurs : UB1, UB2, UB3 et UB4.

Les sous-secteurs UB1, UB2 et UB3 identifiés au document graphique établissent des bandes de constructibilité spécifiques de 24 m par rapport à l'alignement (existant ou projeté) pour lesquelles le règlement favorise un tissu urbain dense, qui est continu pour le sous-secteur UB1 (bande rouge), discontinu pour les sous-secteurs UB2 (bande jaune) et UB3. Le sous-secteur UB3 s'applique sans notion de profondeur sur le site de restructuration urbaine des Prés de Vaux.

Les sous-secteurs UB4 concernent les cœurs d'îlots.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) identifiés au document graphique, toute construction doit comprendre à rez-de-chaussée des locaux affectés à des activités de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'équipements collectifs, sauf contraintes techniques (locaux techniques, poubelles, vélo...) ;
- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique 3.2.3. intitulé « Planche dispositions particulières », les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent respectivement un minimum de 10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4_», zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » définis au document graphique 3.2.3. intitulé « Planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article UB 3 : Accès et voirie

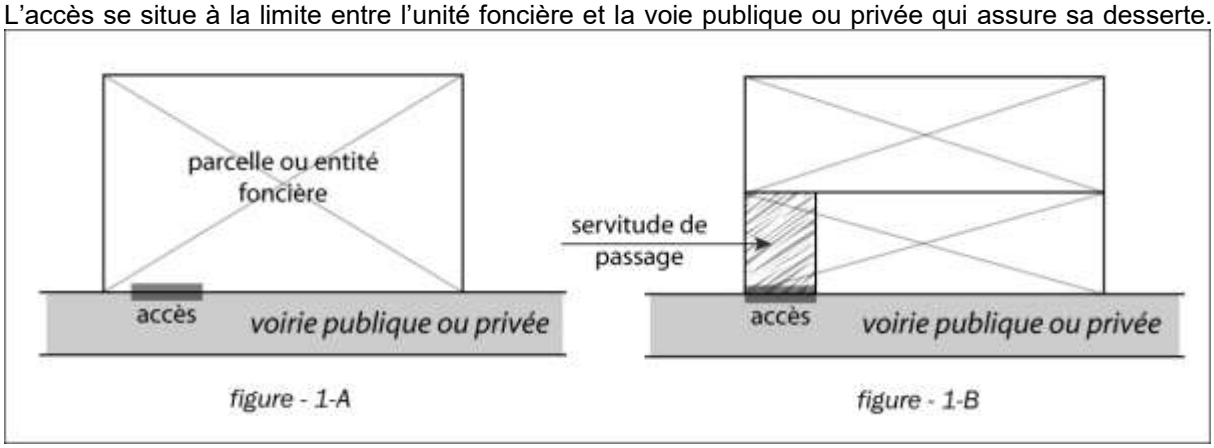
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

6.1.1 Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) identifiés au document graphique

A défaut d'indication au document graphique, le nu de la façade des constructions s'implante au choix :

- à l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».
- en retrait dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques pour permettre un alignement de la façade sur celles des constructions des parcelles contiguës.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.1.2 Dans les sous-secteurs UB2 (bandes jaunes) identifiés au document graphique

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».
- à l'implantation définie au document graphique.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

Lorsque la construction est implantée avec un retrait par rapport à l'alignement, l'espace libre devra être aménagé de façon à matérialiser l'alignement par un aménagement respectant les prescriptions de l'article UB11.

6.1.3 Dans les sous-secteurs UB3 identifiés au document graphique

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales »

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.1.4 Dans les sous-secteurs UB4 identifiés au document graphique

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »
- à l'implantation définie au document graphique
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot,
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

Dans les cas précités, l'alignement est matérialisé par un aménagement (clôture, plantations d'arbres...) respectant les prescriptions de l'article UB11.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1.et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

7.1 Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) identifiés au document graphique

7.1.1 Limites latérales

Les constructions s'implantent d'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 10.

Toutefois lorsque la construction est autorisée selon les dispositions de l'article 6.2, la construction peut s'implanter en recul de la limite séparative dans les conditions de hauteur suivantes :

La distance horizontale 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 (L = H/2). (Figure 1)

Le pignon est traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur définie à l'article UB 10 et conformément à l'article UB11.3 ; les saillies sur ces pignons sont autorisées dans la limite de 1.50m.

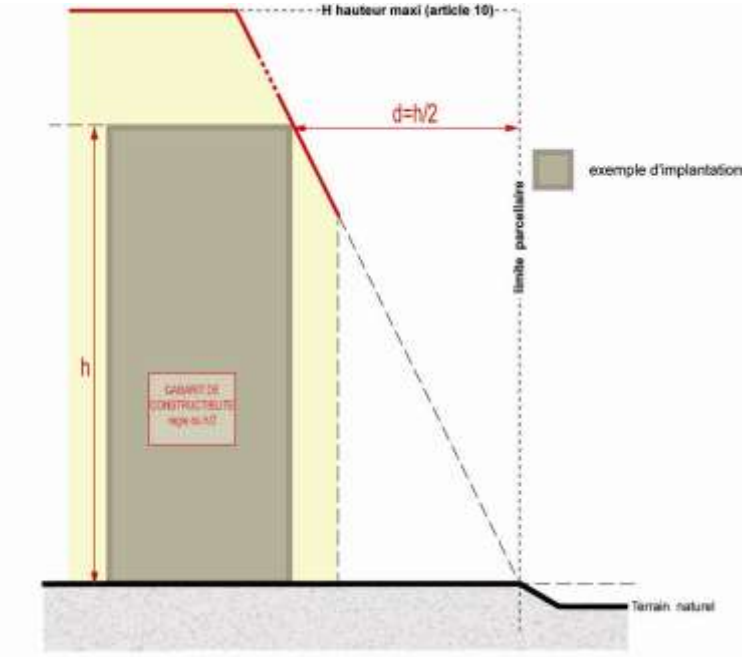


Figure 1

7.1.2 limites de fond de parcelle

7.1.2.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes (Figure 2) :

- 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 définie au 7.1.2.3 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération

Les constructions devront également respecter les masques (cf. titre I du présent règlement) des ouvertures des constructions existantes la mesure où ces dernières sont édifiées conformément aux règles d'implantation du présent règlement.

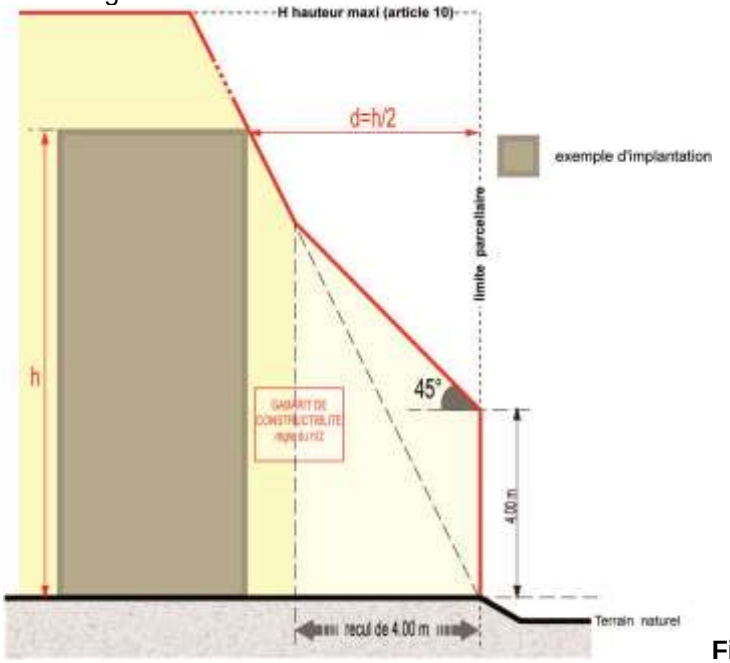


Figure 2

7.1.2.2 Constructions établies en limite de fond de parcelle

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.1.2.3 Constructions établies en recul de limite de fond de parcelle

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.2 Dans les sous-secteurs UB2 (bandes jaunes) identifiés au document graphique

7.2.1 Limites latérales

Les constructions s'implantent sur une limite séparative latérale dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 10.

Cependant, dans le cas où il existe un ou des pignon(s) aveugle(s) de plus de deux niveaux (R +1) implanté(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s) sur les parcelles contiguës, la construction vient couvrir au moins partiellement le(s) pignon(s) existant(s).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération présente un linéaire sur rue inférieur à 20 mètres ou lorsqu'il marque un angle de rue, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 10.

Lorsque le terrain voisin de celui d'assiette de l'opération de construction est inconstructible pour des raisons de configuration géométrale, ou d'application de servitude de droit privée (servitude de passage, de réseaux), les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article UB10. Un justificatif de l'inconstructibilité devra être fourni dans la demande de permis de construire.

Le nu de la façade opposée, implantée en retrait de limite séparative, respecte la règle suivante :

- La distance horizontale 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 (L = H/2) (cf. figure 1).

Le pignon est traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur définie à l'article UB 10 et conformément à l'article UB11.3 ; les saillies sur ces pignons sont autorisées dans la limite de 1.50m.

7.2.2 limites de fond de parcelle

7.2.2.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes (cf. Figure 2)

- 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 définie au 7.2.2.3 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération

Les constructions devront également respecter les masques (cf. titre I du présent règlement) des ouvertures des constructions existantes la mesure où ces dernières sont édifiées conformément aux règles d'implantation du présent règlement.

7.2.2.2 Constructions établies en limite de fond de parcelle

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.2.2.3 Constructions établies en recul de limite de fond de parcelle

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.3 Dans les sous-secteurs UB3 identifiés au document graphique

7.3.1 Limites latérales

Les constructions s'implantent sur une au plus des limites séparatives latérales dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 10.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération présente un linéaire sur rue inférieur à 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter de limite à limite.

L'extension des constructions existantes implantées de limite à limite est autorisée.

Cependant, dans le cas où il existe un ou des pignon(s) aveugle(s) de plus de deux niveaux (R +1) implanté(s) en limites séparatives latérales sur les parcelles contiguës, la construction vient couvrir au moins partiellement les pignon(s) existant(s).

Lorsque le terrain voisin de celui d'assiette de l'opération de construction est inconstructible pour des raisons de configuration géométrale, ou d'application de servitude de droit privée (servitude de passage, de réseaux), les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article UB10. Un justificatif de l'inconstructibilité devra être fourni dans la demande de permis de construire.

Le nu de la façade opposée, implantée en retrait de limite séparative, respecte la règle suivante : la distance horizontale 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 (L = H/2) (cf. figure 1).

Le pignon est traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur de l'article UB 10. Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur.

7.3.2 Limites de fond de parcelle

7.3.2.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes (cf. Figure 2)

- 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 définie au 7.3.2.3 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération

Les constructions devront également respecter les masques (cf. titre I du présent règlement) des ouvertures des constructions existantes la mesure où ces dernières sont édifiées conformément aux règles d'implantation du présent règlement.

7.3.2.2 Constructions établies en limite de fond de parcelle

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.3.2.3 Constructions établies en recul de limite de fond de parcelle

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.4 Dans les sous-secteurs UB4 identifiés au document graphique

7.4.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes : (Figure 2)

- 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 définie au 7.4.3 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

Les constructions devront également respecter les masques (cf. titre I du présent règlement) des ouvertures des constructions existantes la mesure où ces dernières sont édifiées conformément aux règles d'implantation du présent règlement.

7.4.2 Constructions établies en limite

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.4.3 Constructions établies en recul de limite

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.5 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum dans le respect des règles de prospect énoncées précédemment au 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

9.1. Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) et UB2 (bandes jaunes) identifiés au document graphique, l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.2. Dans les sous-secteurs UB3 et UB4, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 35 %.

En application des dispositions du 3° de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, une bonification de 5 % s'applique au coefficient d'emprise au sol autorisé (le coefficient d'emprise au sol est porté à 40 %) pour les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement sont fixées par les textes spécifiques en vigueur (arrêté du 8 mars 2023).
Pour les constructions existantes, cette majoration s'applique pour les constructions remplissant les critères de performance énergétiques « Effinergie / Effilogis »

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40%.
En cas d'application d'une bonification en application des dispositions du 3° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Dans les sous-secteurs UB4**, l**orsque la parcelle possède une façade sur rue affectée par un sous-secteur UB1 ou UB2 et qu'elle a une profondeur inférieure à 32 mètres, mesurée en tout point à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

10.1 Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) identifiés au document graphique

Le gabarit de construction de la façade sur rue sera au maximum de type R + 4 + 1 niveau d'attique ou de combles maximum. La hauteur minimale de la façade sur rue est de type R + 3.

L'attique doit être en recul de 2,50 mètres minimum par rapport au nu de la façade principale.

La hauteur de la construction n'excède pas 19 mètres hors tout à l'acrotère de l'attique ou au faitage.

10.2 Dans les sous-secteurs UB2 (bandes jaunes) identifiés au document graphique

Le gabarit de construction de la façade sur rue sera au maximum de type R + 3 + un niveau d'attique ou de combles maximum.

La hauteur minimale de la façade sur rue est de type R + 2.

La hauteur de la construction n'excède pas 16 mètres hors tout à l'acrotère de l'attique ou au faitage.

L'attique doit être en recul de 2,50 mètres minimum par rapport au nu de la façade principale.

10.3 Dans les sous-secteurs UB3 identifiés au document graphique

Le gabarit de construction sera au maximum de type R + 3 sans pouvoir excéder 14 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

10.4 Dans les sous-secteurs UB4 identifiés au document graphique,

Le gabarit de construction sera au maximum de type R + 2 et n'excède pas 11 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

10.5 Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées capteurs solaires, mâts et pylônes, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

10.6 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, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre des monuments historiques ou de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

10.7. Dans le cas où la façade principale n'est pas la façade sur rue, l'attique doit également être en recul par rapport à cette dernière.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin. Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Toutefois, pour l'application des articles UB6 à UB10, la façade est définie par un plan vertical.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies dans l'ensemble de la zone UB et notamment dans les bandes de constructibilité figurées en jaune ou en rouge au document graphique, conformément à l'article UB 6,
- dans les cas énumérés à l'article 6.4, l'alignement doit être restitué par tout autre moyen : une plantation d'arbres, espace végétal significatif, ...,
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. Les clôtures sont composées d'un mur bahut surmonté d'une grille, et le rapport vide plein sera au minimum de 50 %.
- La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UB 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert,

éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Dans les sous-secteurs UB3 et UB4 identifiés, selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les sous-secteurs UB1 (bandes rouges) et UB2 (bandes jaunes) identifiés au document graphique, il n'est pas exigé d'espaces verts.

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les sous-secteurs UB3 et UB4 identifiés au document graphique au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 100 m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes**.**

Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Pour les terrains d'une profondeur de moins de 32 mètres, mesurée en tout point à partir de l'alignement, il n'est pas exigé d'espaces verts.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UB 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à l'urbanisation réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine. Leur restructuration pourra être complète ou partielle : changement de destination des pieds d'immeubles, résidentialisation, traitement des espaces publics, ...

Elle recouvre également des ensembles collectifs plus récents inscrits ou non dans une composition urbaine.

Le secteur UCa correspond à la zone des Monts de Bregille, nouveau quartier résidentiel.

Le secteur UC-Schweitzer correspond à la centralité urbaine organisée autour de la station de tramway et du mail Schweitzer.

Le secteur UCc correspond au secteur Coligny, organisé autour du résidu urbain issu du démembrement de l'autopont du boulevard De Gaulle réalisé dans le cadre de la mise en place du Tramway.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole et forestière
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ;

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières » les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ; pour le secteur UC-Schweitzer, cette condition ne s'applique pas ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » définis au document graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article UC 3 : Accès et voirie

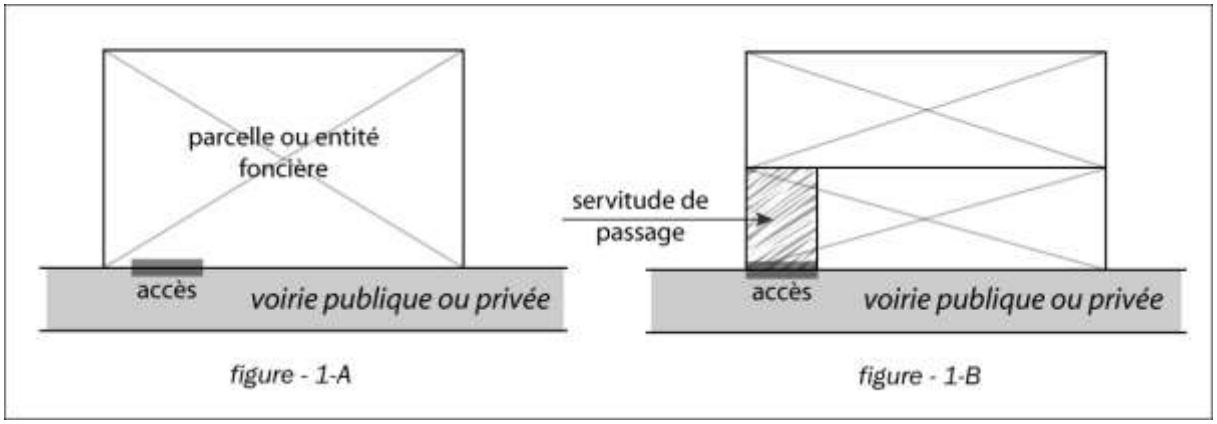
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales » ;
- à l'implantation définie au document graphique ;

  En UC-Schweitzer, en l'absence d'indication au document graphique, les constructions s'implantent soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre de l'alignement ;
- En UCc, les constructions s'implantent dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux emprises publiques ;
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales » ; en UC-Schweitzer, l'implantation en limite est autorisée.

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1. et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

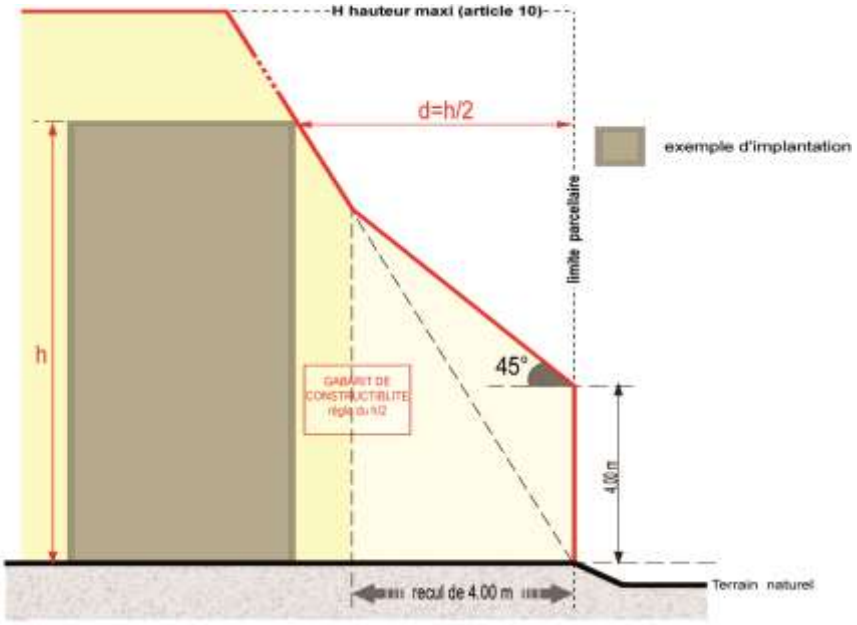
Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;

- par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



Pour le secteur UC-Schweitzer, l'article 7.1 s'applique comme suit :
En limite séparative entre deux propriétés, les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en recul de celles-ci selon les règles ci-après.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions sont autorisées en limite de propriété dans les conditions de hauteur définies à l'article UC 10 sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement ou au recul imposé à l'article UC 6.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment. Cet alinéa ne s'applique pas au secteur UC-Schweitzer.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 10 mètres de hauteur est implanté en limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article UC 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser, de manière concomitante, les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article UC 10.

7.3 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

Pour le secteur UC-Schweitzer, l'article 7.3 s'applique comme suit :
La distance horizontale de tout point de la construction sera de 2 mètres minimum de la limite séparative dans le respect des conditions de hauteur définies en UC 10.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UC 9 : Emprise au sol

9.1 En zone UC, l'emprise est limitée à 35% du terrain**.**

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Pour les opérations dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitat intermédiaire ou à l'habitat groupé, l'emprise au sol des bâtiments est portée à 45%.

Lorsque le projet de construction est à destination exclusive de commerce et/ou d'artisanat l'emprise est portée à 50%.

9.2 En zone UCa, l'emprise est limitée à 45 %.

9.3 En UC et UCa, en application des dispositions du 3° de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, une bonification de 5 % s'applique au coefficient d'emprise au sol autorisé (pour un coefficient de 35%, l'emprise au sol est portée à 40 %) pour les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement sont fixées par les textes spécifiques en vigueur (arrêté du 8 mars 2023).
Pour les constructions existantes, cette majoration s'applique pour les constructions remplissant les critères de performance énergétiques « Effinergie / Effilogis »

9.4 En zone UC-Schweitzer et UCc l'emprise n'est pas règlementée**.**

9.5 Dans le cas de toitures végétalisées

Les emprises pourront être majorées d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une majoration de l'emprise globale de 5% (pour un coefficient de 35%, l'emprise au sol est portée à 40 %).
En cas d'application d'une bonification en application des dispositions du 3° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans les zones UC, le gabarit de construction sera au maximum de type R+4. La hauteur ne doit pas excéder 17 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage. A l'intérieur du secteur OAP « Rue du Tunnel » le gabarit de construction maximum est ramené à R+3 et la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

En zone UCa et UC-Schweitzer, le gabarit de construction sera au maximum de type R+5. La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

La hauteur type exprimée en niveaux est appréciée pour chacun des volumes de hauteur différente de la construction.

Elle sera déterminée :

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UC11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.
Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites sauf dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières,

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM » inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
-

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées ;

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

En UC-Schweitzer, toutes les places de stationnement seront couvertes, sauf justification technique ou règlementaire. La possibilité est offerte de réaliser une partie du stationnement dans des parkings collectifs situés dans un rayon de moins de 400m.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres ;
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert,

éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun ;

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Pour les lotissements de plus de 5 logements un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 50 m² par lot.

Article UC 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE U_{PdV}

Caractère de la zone

La zone U_{PdV} correspond au futur quartier résidentiel des Prés de Vaux. Le règlement de la zone s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation du projet urbain des Prés de Vaux.

Ces orientations traduisent le parti d'aménagement retenu et arrêté par la Ville de Besançon pour la réhabilitation de la friche industrielle des Prés de Vaux.

Les destinations y sont mixtes à dominante habitat. Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau ou d'hébergement hôtelier sont autorisées. Les activités présentant des nuisances ou incompatibles avec l'habitat sont seules interdites ou soumises à condition.

Le secteur étant situé dans le lit majeur du Doubs, il doit respecter les dispositions du PPRi.

Article U_{PdV} 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ;

Article U_{PdV} 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent un minimum de 20 % de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;

- Les constructions à destination d'artisanat ou du commerce, de bureaux, et d'hébergement hôtelier, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances, et que cette extension soit compatible avec le parti d'aménagement des Prés de Vaux ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) » secteurs karstiques à aléa fort, les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les secteurs indicés « t », définis au document graphique 3.2.3. intitulé « Planche dispositions particulières » le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux publics sous réserve qu'ils soient autorisés au titre de la loi sur l'eau.

Article U_{PdV} 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Conformément au PPRi du Doubs en vigueur en 2012 sur l'ensemble de la zone, une desserte routière hors crue centennale sera réalisée préalablement à toute construction ou aménagement de bâtiment existant.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

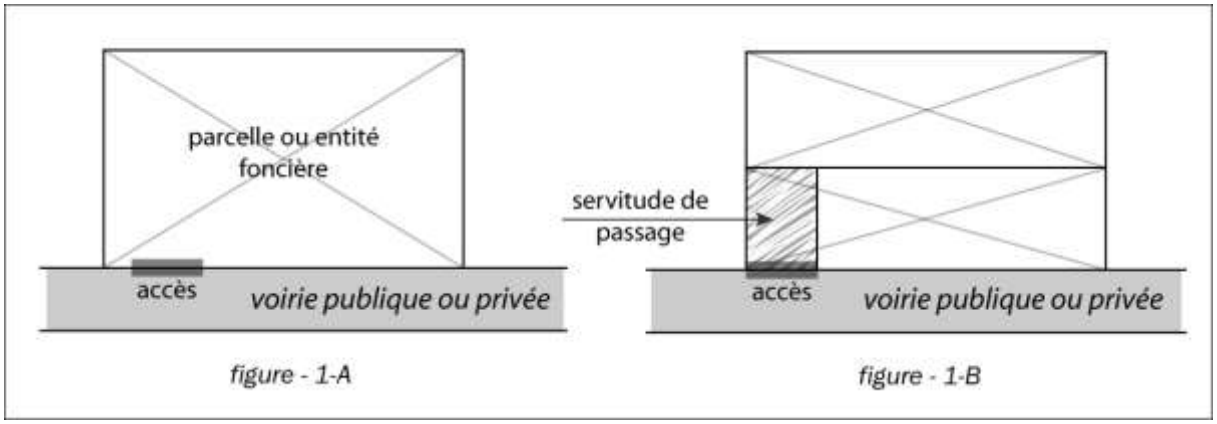


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à la voie publique hors crue. Conformément aux orientations d'aménagements, l'accès au stationnement des véhicules pourra se faire via une voirie secondaire privée gérée au moyen de servitudes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis des gestionnaires des services de collecte, d'incendie ou de secours.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article U_{PdV} 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article U_{PdV} 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article U_{PdV} 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Par rapport à la voirie publique hors crue centennale de Chardonnet, le nu de la façade des constructions s'implante :

- à l'alignement de l'emprise publique de la voirie hors crue pour le premier front discontinu d'immeubles neufs ou réhabilités ;
- à l'implantation définie au document graphique et précisé par les orientations d'aménagement du projet urbain des Prés de Vaux pour les bâtiments sur pilotis de second rang, perpendiculaires à la voirie principale ;

Les saillies et les surplombs des immeubles en peigne sur le domaine public sont autorisés.

Par rapport à la place Guyon, hors crue centennale, le nu de la façade des constructions s'implante dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Par rapport aux autres emprises publiques, le nu de la façade des constructions s'implante à 1m minimum de l'alignement des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de la réhabilitation de l'ancienne usine B de la Rhodiacéta dans le respect d'une harmonie d'ensemble et des orientations d'aménagement du projet urbain des Prés de Vaux.

Il n'y a pas de recul imposé par rapport à la voie privée de desserte de principe, qui sera réalisée sous les immeubles, et qui est précisée dans les orientations d'aménagement du projet urbain des Prés de Vaux.

Article U_{PdV} 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci.

7.1 Constructions en limite séparative

La hauteur des constructions établies en limite séparative n'excède pas :

- la hauteur maximale autorisée à l'article UPdV 10,
- 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit sur la limite parcellaire lorsque celle-ci correspond à une limite de zone du PLU.

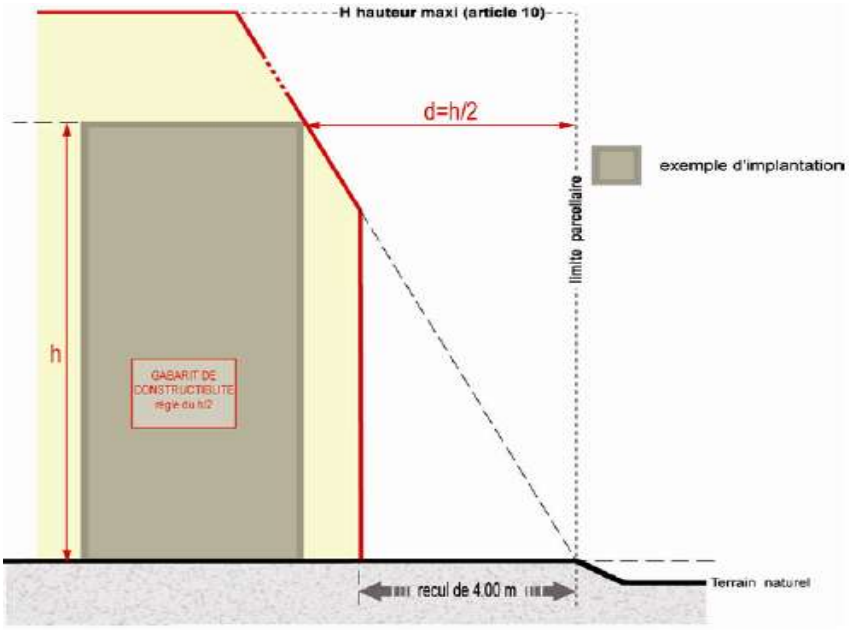
Cette hauteur est mesurée en tout point de la façade établie en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit.

7.2 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 = minimum 4 mètres).

La différence d'altitude se calcule par rapport au niveau du terrain naturel.



Article U_{PdV} 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé mais les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation du projet urbain des Prés de Vaux.

Article U_{PdV} 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé mais les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation du projet urbain des Prés de Vaux et la servitude du PPRi.

Article U_{PdV} 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel. Le niveau R est apprécié par rapport à l'accessibilité hors crue centennale.

Dans les zones U_{PdV}, l'épannelage est original est dynamique.

- Le premier front urbain discontinu sur voirie est composé de bâtiments neufs ou réhabilités, conservant les volumes des bâtiments historiques originaux. Pour ces bâtiments d'un ou 2 niveaux, longitudinaux à l'avenue de Chardonnet, l'altimétrie et la forme générale des toitures des bâtiments actuels devront être conservée avec une tolérance de +/- 50 cm pour les hauteurs de faitage et d'égout de toit.
- Pour les immeubles de second rang construits sur pilotis et disposés en peigne :
  - La construction débute à l'implantation définie au document graphique avec une partie dense à R+6, limitée en hauteur à 26 m maximum par rapport au terrain actuel et présentant une profondeur de 18 m maximum. Les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires ... doivent être inclus dans cette limite.
  - Au-delà une partie basse et allongée à R+1 maximum viendra prolonger le premier volume sur une profondeur de 18 m minimum.
  - Puis, un rehaut à R+3 est autorisé,
  - Enfin après un espace vide de 6 m une ou plusieurs villas pourront être desservies par la même coursive. Les villas seront des constructions de type R + 1 + attique ou combles. La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère principal et 14 mètres hors tout à l'acrotère de l'attique ou au faitage.
  - Pour les immeubles issus de la réhabilitation de l'ancienne Usine B de la Rhodiacéta, la hauteur est limitée à l'exist*ant.*

Article U_{PdV} 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Les décrochements, et les surplombs sont encouragés.

Les façades nues des bâtiments réhabilités devront être ouvertes.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Les projets devront tous présenter des cinquièmes façades de grande qualité.

11.5 Clôtures

Les clôtures éventuelles seront intégrées aux éléments bâtis ou aux aménagements paysagers.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article U_{PdV} 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Concernant le stationnement pour les véhicules, la norme impose, suivant les destinations :

- **Habitations** 1 place de stationnement couverte par logement ;
- **Bureaux, commerces, et l'artisanat** : 1 place de stationnement couverte par tranche complète de 50 m² de surface de plancher de bureau ou d'atelier ou de surface de vente ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement couverte pour 6 lits, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...
- **Equipements collectifs, salles de réunion, restaurants, salle de spectacles, lieux de culte :** Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement couverte par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Concernant les deux roues, la norme impose, suivant les destinations :

- Pour les constructions de logements collectifs, de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement deux roues couverte par tranche complète de 50 m2 de SHON, avec un minimum de 1 place par logement ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, salle de réunion et salle de spectacle, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 30 m2 de SHON ouverte au public.

12.3 Application de la norme

La norme de stationnement s'applique en sus des obligations légales relatives aux logements collectifs ou aux ERP définissant le nombre de places spécifiques pour les visiteurs ou pour les personnes à mobilité réduite.

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

La dimension minimale des places de stationnement de véhicules est de 2,35 x 5 mètres.

Les places de stationnement peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article U_{PdV} 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

Conformément au parti d'aménagement, dans les espaces de pleine terre directement reliés au parc urbain composant les darses situées entre les bâtiments en peigne, les arbres de haute tige seront évités afin de favoriser les percées visuelles décrites dans les orientations d'aménagement du projet urbain des Prés de Vaux.

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article U_{PdV} 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD recouvre des secteurs urbains de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains.

La diversité de l'habitat (individuel, collectif) et des fonctions (commerce, bureau, services, artisanat, ...) en font un espace urbain mixte.

Localement, cette zone peut être amenée à promouvoir une forme urbaine particulière (UDa) ou admettre une densité plus forte nécessaire à la bonne articulation urbaine (UD1).

La zone UDm caractérise le secteur spécifique des Planches-Relançons, et notamment celui du sous-secteur des Montarmots.

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;

- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières », les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » définis au document graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf. Annexe I3, du dossier 4.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire interministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).

Article UD 3 : Accès et voirie

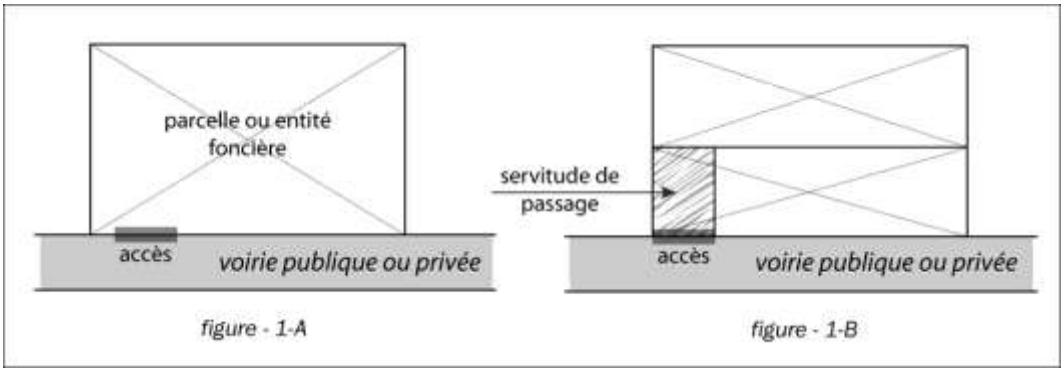
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les voies externes et internes doivent être conçues de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au documents graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3., intitulé « planche dispositions particulières », la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales »

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Dans les zones d'aménagement d'ensemble 1AU qui renvoient au présent règlement, les constructions pourront s'implanter soit conformément aux dispositions de l'article 6.1, soit, si le schéma d'organisation en démontre l'opportunité, dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

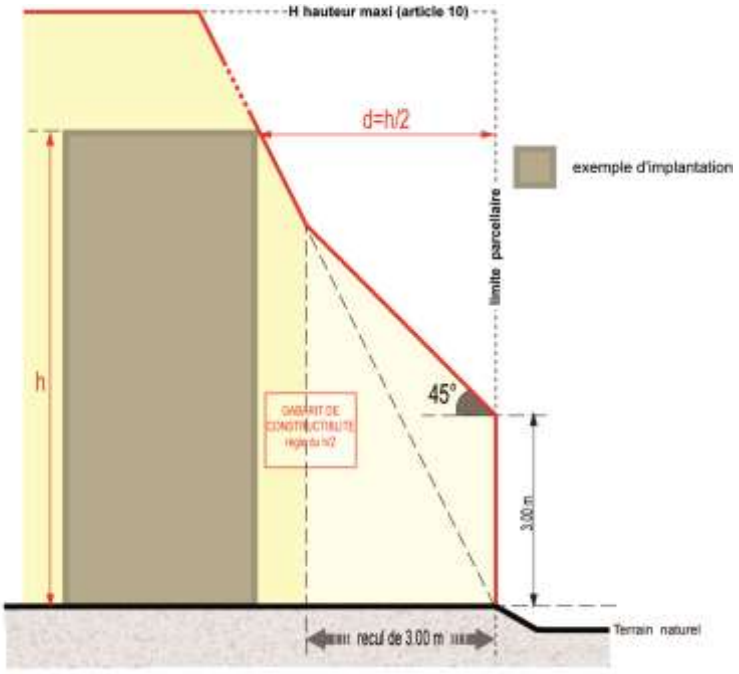
Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 3 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 6 mètres de hauteur est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article UD 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article UD 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 3 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 mètres minimum en limite Nord, Nord-Est et Nord-Ouest à condition de la porter à 4 mètres minimum en limite Sud, Sud-Est, Sud-Ouest.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans les zones d'aménagement d'ensemble 1AU qui renvoient au présent règlement, les constructions prévues dans le schéma d'organisation s'implanteront soit en limite séparative, soit en recul d'un mètre au minimum de celle-ci dans les conditions définies à l'article UD10. Cette disposition particulière ne s'applique pas aux limites séparatives qui servent d'appui aux limites de zone du PLU.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre des monuments historiques ou de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Cette règle ne s'applique pas en zone UDm.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise est limitée à 35% du terrain.

En zone UDm l'emprise est portée à 50 % du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Lorsque le projet de construction est à destination exclusive de commerce et/ou d'artisanat et/ ou d'industrie, l'emprise est portée à 50 %.

En application des dispositions du 3° de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, une bonification de 5 % s'applique au coefficient d'emprise au sol autorisé (pour un coefficient de 35 %, le coefficient d'emprise au sol est porté à 40 %) pour les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement sont fixées par les textes spécifiques en vigueur (arrêté du 8 mars 2023).
Pour les constructions existantes, cette majoration s'applique pour les constructions remplissant les critères de performance énergétiques « Effinergie / Effilogis »

Dans le cas de toitures végétalisées, l'emprise pourra être majorée d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une majoration de l'emprise globale de 5% (pour un coefficient de 35 %, le coefficient d'emprise au sol est porté à 40 %). En cas d'application d'une bonification en application des dispositions du 3° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article UD 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

10.1 Dans les zones UD
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2 la hauteur ne doit pas excéder 11 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

10.2 Dans les zones UDa
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+1+ combles. La hauteur ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres hors tout au faîtage.

10.3 Dans les zones UD1 et UDm
Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2 + attiques ou combles. La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère principal et 14 mètres hors tout à l'acrotère de l'attique ou au faitage
L'attique doit être en recul de 2.50 mètres minimum par rapport au nu de la façade principale.
Dans le cas où la façade principale n'est pas la façade sur rue, l'attique doit également être en recul par rapport à cette dernière.

10.4 Dispositions générales

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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées d'1 mètres.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre des monuments historiques ou de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UD11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum. 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.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

En Uda, comble est la forme obligatoire du dernier niveau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies dans l'ensemble de la zone UD,
- dans le cas énumérés à l'article 6.2, l'alignement doit être restitué par tout autre moyen : une plantation d'arbres, espace végétal significatif, ...,
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- la hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale**.**

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage..

Article UD 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement,
  En UDm, le maximum de places de stationnement par logement sera limité à 2.
  En UDm, la règle du logement collectif s'applique au logement intermédiaire.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
  En UDm : au minimum 1 place couverte et au maximum 2 places de stationnement par logement.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

En UDm, les places couvertes seront réalisées soit « en œuvre » (c'est-à-dire enterrées ou semi-enterrées sous les logements), soit aménagées dans le cadre d'un plan de composition paysager conformément aux dispositions énoncées à l'article 13.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.
Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

En UDm, l'ensemble de la surface du terrain - hors emprises habitations, stationnements et accès- sera traité en espaces verts. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement attentif en matière de qualité architecturale et paysagère et respecteront les préconisations développées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les places de stationnement non réalisées « en œuvre » ainsi que leurs accès devront faire partie intégrante de cette attention ; leur traitement qualitatif devra limiter leur perception depuis l'espace public et depuis les logements et participera à la qualité du projet.

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.
Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Pour les lotissements de plus de 5 logements un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 50 m² par lot.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UD 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre des secteurs à caractère résidentiel composés essentiellement de constructions pavillonnaires dans un tissu urbain dense organisé et à conserver. Un secteur UE 1 est appliqué aux tissus urbains les plus compacts, développé sur une trame parcellaire de très petite taille. Ces secteurs revêtent souvent un intérêt particulier au regard de l'histoire de la ville ou de l'architecture.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.
Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;

- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article UE 3 : Accès et voirie

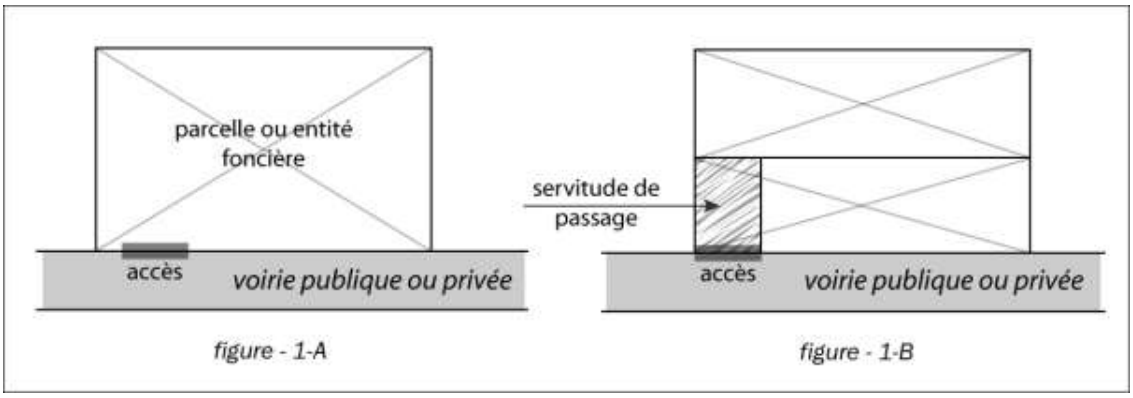
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L .2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3. Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- soit pour prendre en compte l'alignement des façades de la rue,
- à l'implantation définie au document graphique,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

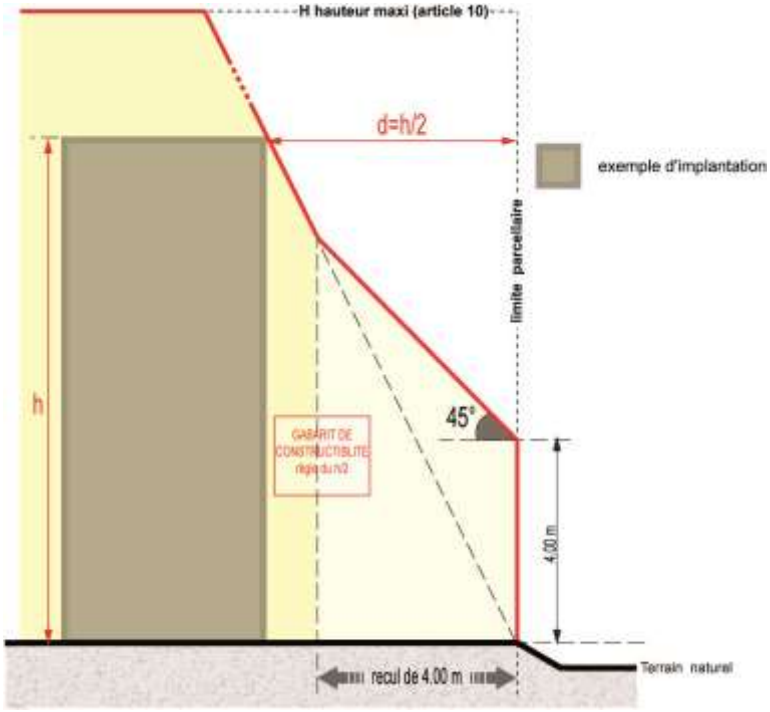
Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;

- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10. Dans ce cas, un débord de 2 mètres maximum de cette façade aveugle peut être autorisé sur un coté dans les mêmes conditions de hauteur.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 1 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.4. Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

En application des dispositions du 3° de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, une bonification de 5 % s'applique au coefficient d'emprise au sol autorisé (pour un coefficient de 50 %, le coefficient d'emprise au sol est porté à 55 %) pour les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement sont fixées par les textes spécifiques en vigueur (arrêté du 8 mars 2023).
Pour les constructions existantes, cette majoration s'applique pour les constructions remplissant les critères de performance énergétiques « Effinergie / Effilogis »

Dans le cas de toitures végétalisées, l'emprise pourra être majorée d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une majoration de l'emprise globale de 5% (pour un coefficient de 50 %, le coefficient d'emprise au sol est porté à 55 %). En cas d'application d'une bonification en application des dispositions du 3° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+ 1+ combles.
La hauteur ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres hors tout.

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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètres.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminées, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UE 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant leurs intérêts.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20%.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- leur hauteur n'excède pas 2 mètres. la hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UE 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UE 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF recouvre l'ensemble des terrains liés au fonctionnement des services ferroviaires.

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les lotissements ;
- Les carrières ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 4.3 intitulé « protections environnementales »

Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation réservées au logement des personnes dont la présence sur la zone est indispensable pour assurer la direction, la surveillance et les services généraux des établissements de la zone ;
- Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services ferroviaires ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services ferroviaires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres

équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des services ferroviaires ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article UF 3 : Accès et voirie

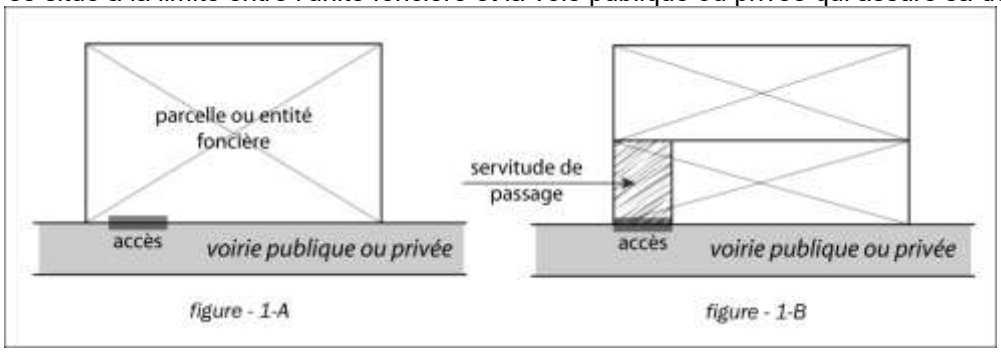
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique au 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales », autres que ferroviaires,
- à l'implantation définie au document graphique.
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

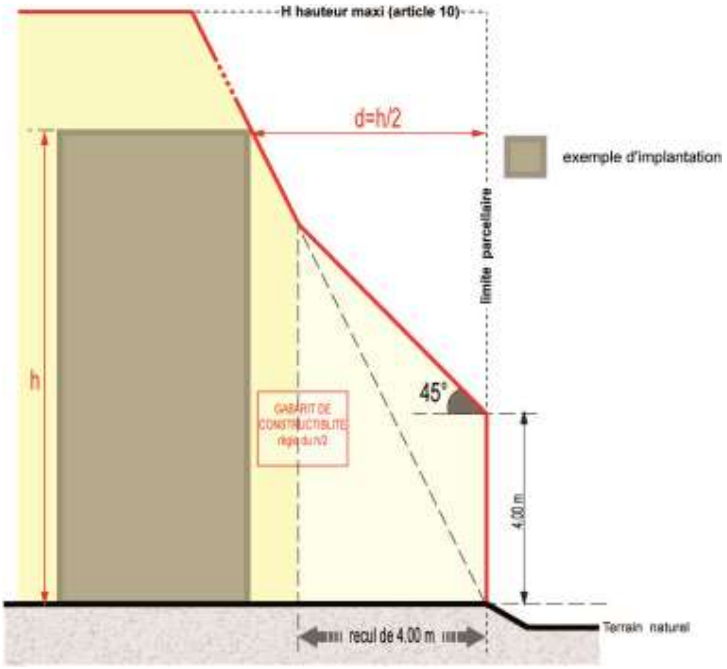
Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UF 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UF 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur ne doit pas excéder 16 mètres hors tout, sauf pour les ouvrages techniques dont les caractéristiques imposent un dépassement exceptionnel.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminées, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UF 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,

- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- leur hauteur n'excède pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UF 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- toute opération faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux. Dans ce cas, les surfaces concernées par le changement de destination donnent lieu à la création d'un nombre places de stationnement correspondant à l'application de la norme,

- tout aménagement ou extension de bâtiment existant. Dans ce cas, le nombre de places exigé sera celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites de l'état initial.

12.2 Les normes de stationnement

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Salle de réunion / restaurant / lieux de cultes
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Commerce
- Selon les besoins, lorsque la surface de vente est inférieure à 300 m². Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande de l'opération.

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins de l'opération de la construction. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande de l'opération.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UF 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectées au fonctionnement des services ferroviaires seront en pleine terre
Annexe : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les emprises non affectées au fonctionnement des services ferroviaires sont plantées.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UF 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG recouvre des secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général dont la gestion urbaine se différencie de celle du tissu urbain environnant.

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte ou des pépinières d'entreprises, etc.

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de camping et caravaning ;
- Les lotissements ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 4.3 intitulé « protections environnementales » ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les constructions à destination d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 170 m² par logement, à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone, ou qu'elles soient prévues par les orientations d'aménagement de la zone ;
- Les constructions à destination agricole et forestière à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone, établissements d'enseignement notamment ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone ;
- Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone ;
- Les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone ;
- Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées aux besoins d'un équipement collectif d'intérêt général de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions

règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;

- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf. annexe I3, du dossier 4.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire interministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).

Article UG 3 : Accès et voirie

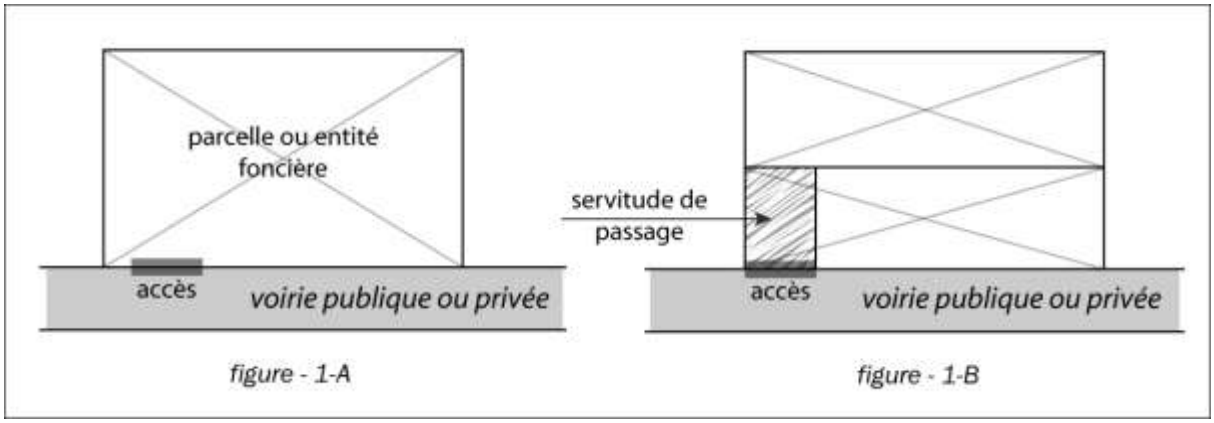
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UG 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'implantation définie au document graphique.
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié ;
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,

- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

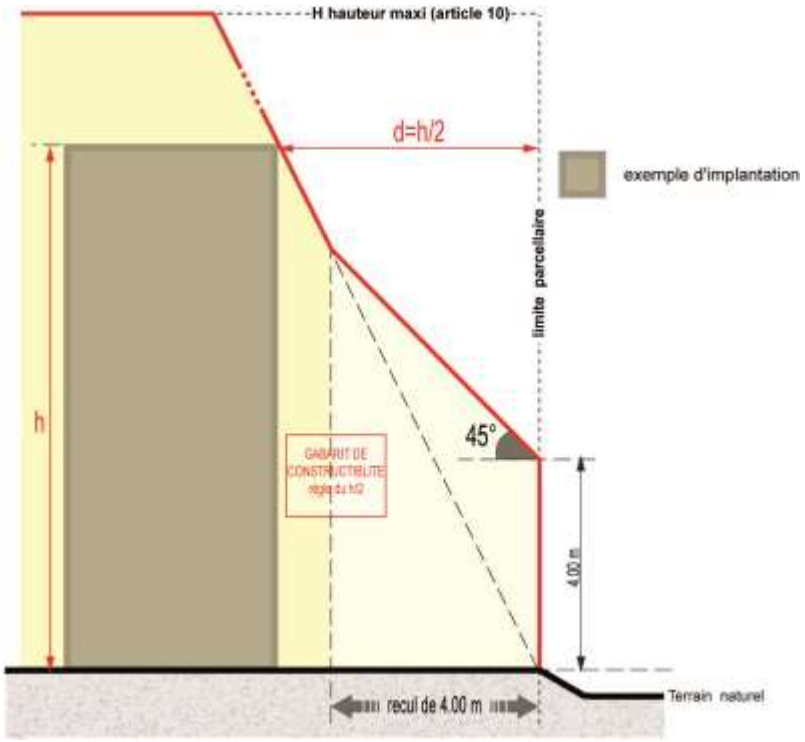
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2. Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.3. Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG 9 : Emprise au sol

L'emprise est limitée à 50 % du terrain sauf pour les équipements sportifs pour lesquels l'emprise maximale peut être portée à 75 %.

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale majorée de 5 %.

Article UG 10 : Hauteur des constructions

10.1 Hauteur absolue

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 22 mètres sauf pour les équipements sportifs pour lesquels la hauteur maximale est portée à 30 mètres. Il en sera de même pour les autres équipements si la nécessité liée à des contraintes techniques ou fonctionnelles l'impose ; la hauteur maximale sera alors portée également à 30 mètres.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes....

10.2 Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Cette disposition ne

s'applique ni aux équipements sportifs ni aux antennes, mâts, pylônes, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UG11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20%.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- leur hauteur n'excède pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UG 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- Pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissement de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle :
  1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UG 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera

des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UG 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UM

Caractère de la zone

La zone UM correspond à l'ensemble immobilier collectif de Planoise construit sous forme de plan de secteur de grands ensembles. Il se caractérise par une structure parcellaire singulière.

Article UM 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés

Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité existante dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;

- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.
-

Article UM 3 : Accès et voirie

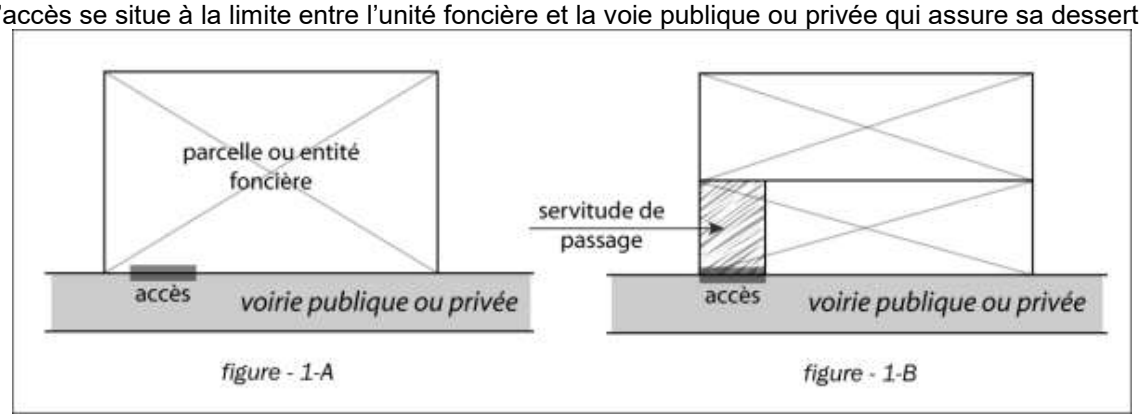
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UM 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

4.3 Autres réseaux

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public de chaleur.

Les autres réseaux sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article UM 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », et aux emprises publiques.

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- à 2,50 mètres minimum des voies et emprises publiques,
- tel que défini au document graphique.

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur.

Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Les constructions s'implantent à un minimum de un mètre des chemins piétons.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul minimum de un mètre de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UM 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UM 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit être compatible avec celle des constructions voisines pour obtenir une harmonie architecturale du paysage urbain.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UM11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

L'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Leur hauteur n'excède pas 2 mètres. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UM 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UM 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En

outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UM 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP recouvre des secteurs à caractère résidentiel composés essentiellement de constructions pavillonnaires dans un tissu urbain plutôt lâche ou diffus.

Ces secteurs correspondent généralement à des secteurs périurbains et à des espaces morcelés issus d'opérations isolées.

La zone UP 1 correspond à une forme d'urbanisation linéaire à flanc de coteaux.

L'indice « z » délimite les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement.

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 4.3 intitulé « protections environnementales » ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;

- Dans les périmètres indicés « g3 » « zone d'aléas falaises – chute de blocs »_au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, ouvrages, travaux ou changements de destination en faveur de la création de nouveaux logements, d'une capacité nouvelle d'hébergement, d'un ERP d'une capacité de plus de 20 personnes (personnel compris) ou disposant d'un local à sommeil.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.
Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les constructions à destination d'habitation et les travaux d'aménagement de ces constructions sous réserve d'une unité d'habitation par unité foncière comportant un maximum de deux logements ;
- Les constructions à destination d'artisanat ou de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité exploitée sur la zone ;
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension dans la mesure où la surface de vente n'est pas portée à plus de 300 m² et sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les extensions des bâtiments à destination industrielle dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du projet de PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique,_au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) » les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g3 » « zone d'aléas falaises – chute de blocs »_au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, ouvrages, travaux ou changements de destination admis dans la zone à l'exclusion des interdictions mentionnées à l'article 1. Les nouvelles ouvertures crées en façade exposée au risque devront être limitées en taille et en nombre ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et

géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;

- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article UP3 : Accès et voirie

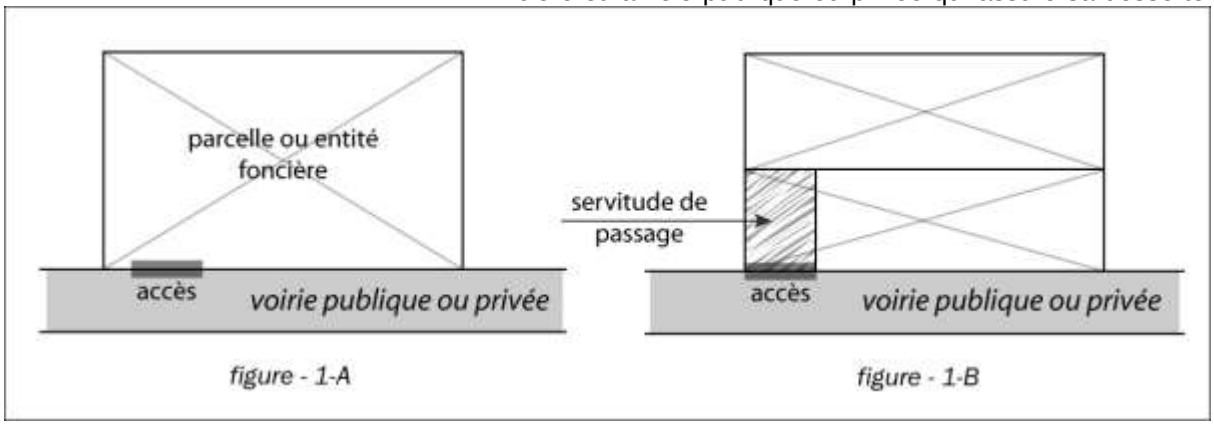
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement

établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3. Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impossibilité technique s'y opposant et à justifier.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », la configuration et la taille de la parcelle doivent permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique.
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2. En zone UP1

Les constructions s'implantent dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur à partir du retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et uniquement en premier rang. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

6.3 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.4 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

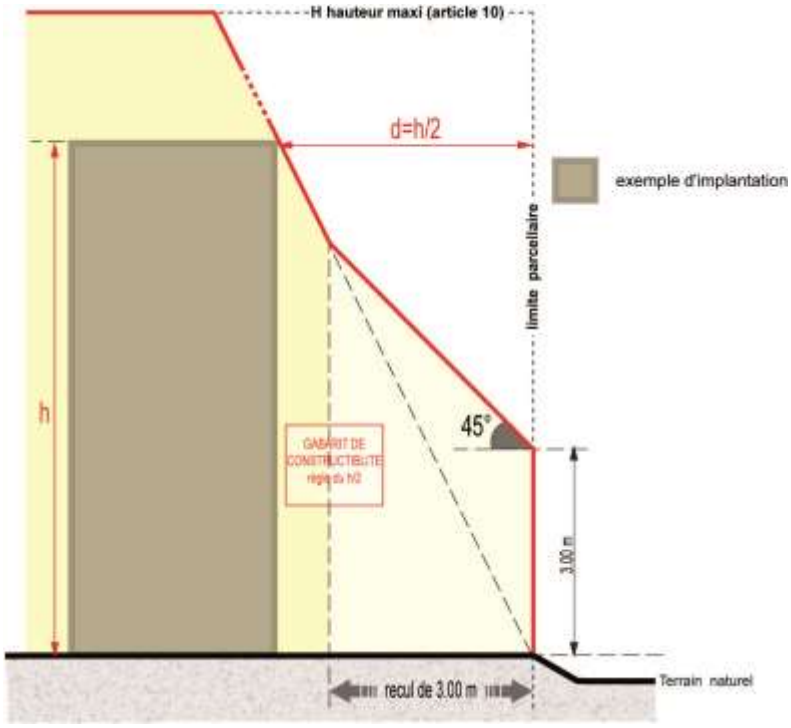
Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 3 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.3 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 3 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 2 mètres minimum en limite Nord, Nord-Est et Nord-Ouest à condition de la porter à 4 mètres minimum en limite Sud, Sud-est, Sud-Ouest.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UP 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Lorsque le projet de construction est à destination exclusive de commerce et/ou d'artisanat, l'emprise est portée à 50 %.

Dans le cas de toitures végétalisées, l'emprise pourra être majorée d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une majoration de l'emprise globale de 5%.

Article UP 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Le gabarit de construction est au maximum de type R+ 1+ combles. La hauteur ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres hors tout.

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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur à l'égout du toit et la hauteur hors tout peuvent être majorées d'1 mètres.

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminées, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UP11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- leur hauteur n'excède pas 2 mètres. Toute clôture constituée d'un simple grillage doit obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale**.**

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UP 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,

- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UP 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer

la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Pour les opérations conduisant à la création de plus de 5 logements, un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tous véhicules à moteur. Sa surface minimale doit être de 50 m² par lot.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UP 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE U_V

Caractère de la zone

La zone U_V correspond au futur quartier issu du projet de reconversion du site de la caserne Vauban qui sera réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ce règlement s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Ces orientations traduisent le parti d'aménagement retenu et arrêté en juillet 2012 par le conseil municipal.

La destination de la zone est mixte à dominante habitat, les autres destinations sont soit autorisées sous condition, soit interdites.

Dans cette zone, l'article R151-21 du code l'urbanisme ne s'appliquera pas.

Article U_V 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article U_V 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que l'ensemble de l'opération d'aménagement contienne un minimum de 20 % de logements sociaux, répartis librement entre tous les ilots. Cette prescription s'applique aux programmes de logements neufs.
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité autorisée sur le site ;
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, de bureaux, et d'hébergement hôtelier, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances, et que cette extension soit compatible avec le parti d'aménagement de l'opération Vauban ;
- Le site se situe en périmètres indicés « g1 » secteurs karstiques à aléa fort : les constructions seront autorisées sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux publics sous réserve qu'ils soient autorisés au titre de la loi sur l'eau.

Article U_V 3 : Accès et voirie

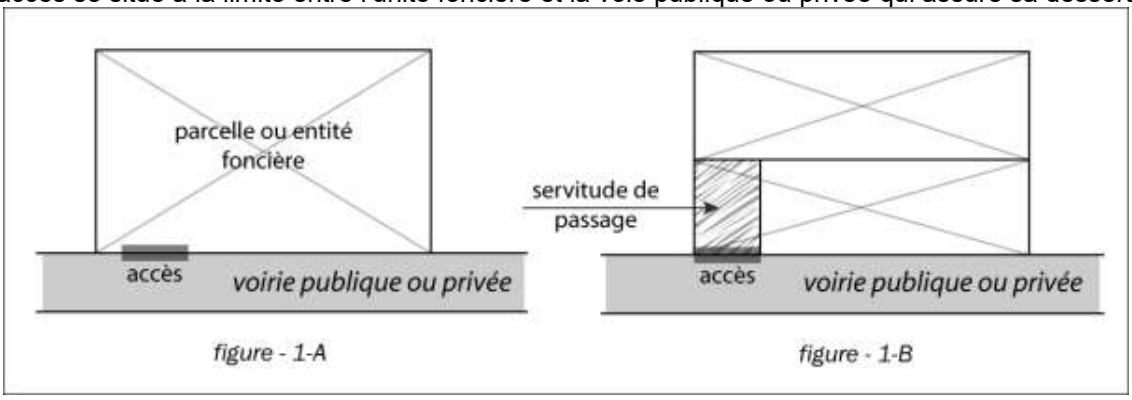
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies réalisées dans le cadre de l'aménagement, telles qu'identifiées aux Orientations d'Aménagement, doivent :

- Pour les voies primaires : présenter une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres. Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètre hors mur,
- Pour les voies secondaires : être traitées sous forme d'espaces partagés favorisant la cohabitation des différents modes de déplacement,
- Pour le chemin de ronde attenant à la caserne : être traité sous forme de venelle en excluant toute écriture routière quand bien même ils desserviraient des constructions existantes.

Les voies réalisées par les promoteurs - constructeurs devront présenter une largeur de chaussée d'au minimum 4 mètres à partir de 5 logements desservis.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article U_V 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article U_V 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article U_V 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » du présent règlement et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- A l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales » ou à un minimum de 3 mètres ;

- A l'alignement ou à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot ;
- pour des raisons de compositions urbaines justifiées dans le plan d'aménagement ;
- les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et les annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) seront implantés en vue de favoriser leur traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

6.3 Autre disposition

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article U_V 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, aux locaux techniques et aux annexes.

Les constructions s'implantent soit

- D'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article UV 10,
- En recul de 4 mètres minimum de l'une ou des limites séparative latérales dans les conditions de hauteur définies à l'article UV 10 et conformément à l'article UV 11.3.

7.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de compositions urbaines justifiées dans le plan d'aménagement.

Article U_V 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U_V 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article U_V 10 : Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales

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.

Au-dessus des limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...ainsi que leurs éléments d'intégration architecturale.

Des prescriptions plus restrictives pourront s'appliquer dans le cas de constructions situées en cœur d'opération ou en voisinage direct avec des constructions de faible hauteur.

10.2 Constructions existantes

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).

10.3 Constructions neuves

Les constructions neuves se déclineront selon 3 typologies principales. Leur répartition sera précisée dans les Permis d'Aménager respectifs.

- **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 comme précisée dans les dispositions générales Titre I du présent règlement à savoir « des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés ».

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 U_V 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Le permis de construire respectera les prescriptions spéciales édictées dans le Cahier de Prescription Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) et dans la fiche lot correspondant à l'ilot.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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.

Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1 mètre du terrain fini défini par le niveau de la voirie ou de l'espace public.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

11.3 Façades

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,..., ainsi que d'un traitement harmonieux et de qualité. Les décrochements, et les surplombs sont encouragés.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Ces parties d'immeuble seront traitées avec le soin dû à une « 5e façade ».

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques seront intégrés à la toiture et limités en nombre. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

11.5 Clôtures

Les clôtures éventuelles seront intégrées aux éléments bâtis ou aux aménagements paysagers. Les solutions peu qualitatives, dégradant la perception de l'espace sont interdites.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article U_V 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

La satisfaction des besoins en stationnement des opérations devra être préférentiellement recherchée en ouvrage sous forme de parkings mutualisés. L'emplacement et le volume de chacun de ces parkings devront correspondre à une faisabilité technique notamment liée à la réalité géologique du site et à la nécessité fonctionnelle induite par les besoins générés. Dans le cas de places aériennes, ces dernières feront l'objet d'un plan paysager conformément aux dispositions énoncées à l'article Uv 13.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,

- tout changement de destination ; dans ce cas, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note décrivant l'état initial des besoins en stationnements ventilés par destination et surface, et exprimant les besoins nouveaux est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Concernant le stationnement pour les véhicules, la norme impose, suivant les destinations :

Habitations : 1 place de stationnement par logement à laquelle s'ajoute 0.25 place de stationnement couverte par logement dédiée aux visiteurs ;

Bureaux, commerces, et l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher de bureau ou d'atelier ou de surface de vente ;

Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Equipements hospitaliers et établissements de santé : 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements collectifs, salles de réunion, restaurants, salle de spectacles, lieux de culte : Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, de salle de réunion et salle de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m2 de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

La dimension minimale des places de stationnement de véhicules est de 2,35 x 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article U_V 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

L'ensemble de la surface du terrain, hors emprise des habitations, des stationnements aériens et des voies d'accès sera traité en espaces verts, dalle comprise.

Ils devront faire l'objet d'un traitement attentif en matière de qualité architecturale et paysagère et respecteront les préconisations développées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement aériennes et leurs accès devront faire partie intégrante de cette attention ; leur traitement qualitatif devra limiter leur perception depuis l'espace public et depuis les logements et participera à la qualité du projet.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces en pleine terre sur dalle 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.

Les parties sur dalles non plantées seront traitées comme des terrasses accessibles.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article U_V 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé

ZONE U-Viotte

Caractère de la zone

La zone U-Viotte correspond à la reconversion des emprises ferroviaires autour de la gare Viotte. Elle concerne des terrains destinés à être aménagés et construits en différents lots de part et d'autre du faisceau de voies.

Article U-Viotte 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole et forestière
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés

Article U-Viotte 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Le programme de logements de la zone U Viotte comprendra un minimum de 10% de logements sociaux de type PLUS, PLAI, répartis librement dans les différents lots.

- Les constructions à destination de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Dans le périmètre indicé « g1 » zone de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants.

Article U-Viotte 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Article U-Viotte 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

Article U-Viotte 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article U-Viotte 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu de la façade des constructions s'implante entre 0 et 15 mètres de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales ».

Non règlementé par rapport aux chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

Ne s'applique pas aux constructions enterrées.

Article U-Viotte 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Article U-Viotte 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article U-Viotte 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article U-Viotte 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain aménagé ou de la dalle supérieure du parking qui supporte la construction.

La hauteur est limitée à 33 mètres hors tout, à l'acrotère ou au faitage.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Article U-Viotte 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, l'aménagement des espaces libres et non bâtis, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Façades

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 oeuvre,…et d'un traitement homogène et harmonieux. Les façades sur les voies publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

11.3 Toitures

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires) et aux ouvrages techniques (matériels de ventilation, de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques) doivent être intégrés et adaptés à la conception architecturale globale des constructions et bénéficier d'un traitement architectural cohérent.

La multiplicité visible de ces éléments est proscrite. 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.

11.4 Clôtures

Les clôtures éventuelles seront intégrées aux éléments bâtis ou aux aménagements paysagers. Les solutions peu qualitatives, dégradant la perception de l'espace sont interdites.

11.5 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.6 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article U-Viotte 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement : 1 place de stationnement par logement
- Pour le logement social : 0.5 place de stationnement par logement

Bureaux

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif et d'artisanat, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées ;

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié dans le respect des dispositions des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé, d'un permis valant division ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun ;

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

Article U-Viotte 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les espaces libres privatifs font l'objet d'un plan de plantation.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article U-Viotte 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE UY

Caractère de la zone

La zone UY correspond à l'ensemble des zones d'activité réparties sur la ville destinées à des fonctions de production, de bureau et d'entrepôt telle la zone « les Tilleroyes » ;

La zone UYa correspond notamment à la zone de Trépillot ;

La zone UYb correspond à la zone d'activité La Fayette ;

UY1 destinée à des fonctions plus spécifiquement tertiaires (UY1) telles une partie de la zone La Fayette ou de Château Galland ;

UY2 destinées à des fonctions commerciales (UY2 et UY2a) telle la zone de Châteaufarine.

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier en zone UY, UYa, UYb et UY1 ;
- Les constructions à destination d'industrie dans la zone UY1 ;
- Les constructions à destination de commerce de détail sauf application de l'article 2 ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes en zones UYb, UY1, UY2 et UY2a ;
- Les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés dans les zones UYb, UY1 et UY2a ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher de 170m², réservées au logement des personnes dont la présence sur la zone est indispensable pour assurer la direction, la surveillance et les services généraux des établissements de la zone ;
- Les travaux d'aménagements et d'extension des logements existants, dans la limite d'une surface de plancher totale de 170m², sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire ;
- Les constructions à destination de commerce de détail sous réserve des dispositions suivantes :
  - en zone UY2 quelle que soit la nature du commerce,
  - en zone UY et UYb, à condition qu'elles soient accessoires à une activité autorisée,
  - en zone UYa, à condition soit d'être accessoires à une activité autorisée, soit de relever du secteur automobile, de l'équipement de la maison, de la restauration, de la prestation de services à caractère sportif,
  - en zone UYa, l'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
  - en zone UY1, à condition soit qu'elles soient accessoires à une activité autorisée, soit qu'elles soient liées au secteur de la restauration,
  - en zone UY2a, à condition qu'elles ne concernent pas le secteur alimentaire ; à l'exclusion des constructions à usage de restauration.
- Les constructions à destination d'entrepôt en zones UYb, UY1, UY2 et UY2a, sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone, à l'exception des établissements de type « drive commerce » ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les équipements collectifs compatibles avec la zone ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article UY 11 ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;

- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 4.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf. annexe I3, du dossier 4.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).

Article UY 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

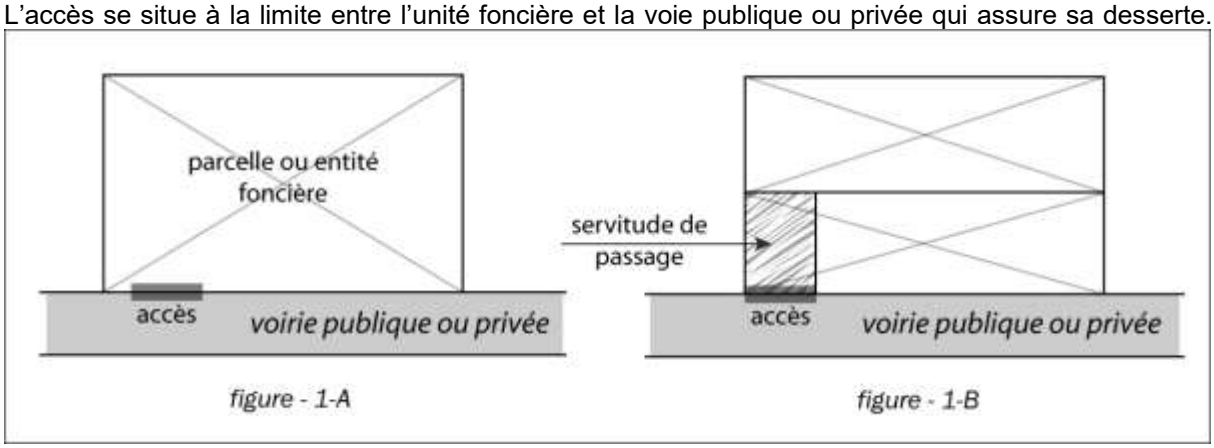


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UY 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières » conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant et à justifier.

Article UY 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m^2) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m^2 par pièce supplémentaire.

Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »
- à l'implantation définie au document graphique
- en zone UY2, au minimum à quinze mètres de l'axe central des voies,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,

- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci.

7.1 Constructions en limite séparative

La hauteur des constructions établies en limite séparative n'excède pas :

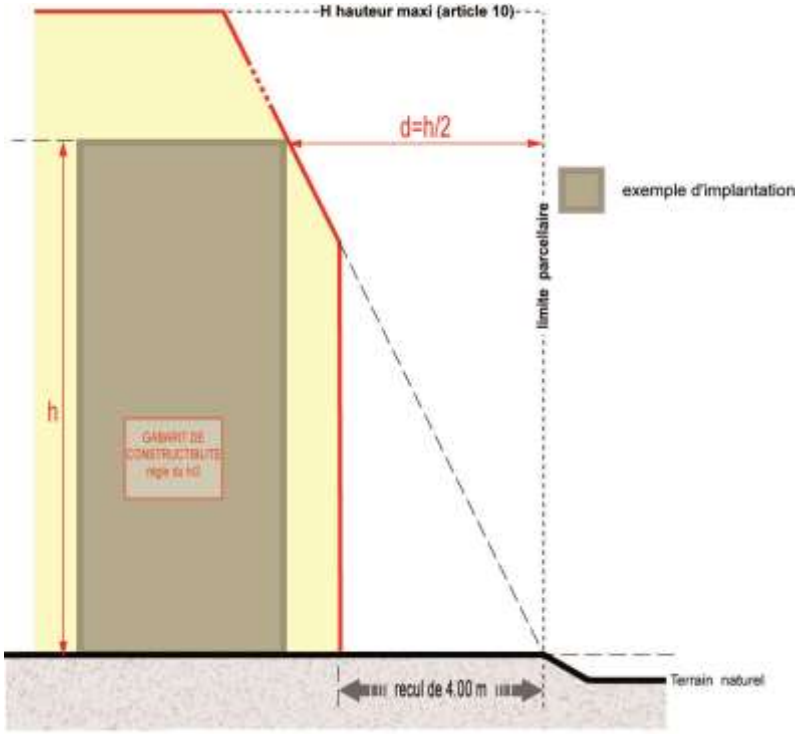
- la hauteur maximale autorisée à l'article UY 10,
- 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit sur la limite parcellaire lorsque celle-ci correspond à une limite de zone du PLU.

Cette hauteur est mesurée en tout point de la façade établie en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit.

7.2 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives :

La distance horizontale 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 = minimum 4 mètres*).*



En zone UY2, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

La différence d'altitude se calcule par rapport au niveau du terrain naturel.

7.3. Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UY 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 65 %.

Article UY 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale de la construction est de :

- 16 mètres en zone UY1,
- 14 mètres en UY2 et UY2a.

La hauteur des constructions n'est pas limitée en UY, UYa et UYb.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faible dimension tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, capteurs solaires, surépaisseurs et dispositifs de toitures végétalisées, dispositifs de faux attiques établis en vue de dissimuler les garde-corps des terrasses non accessibles, ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UY11 : Aspect extérieur

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain est interdit.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt. En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

11.1 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment au niveau des retraits, percements, de l'organisation des entrées, etc.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.2 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

11.3 Matériaux

Sont proscrits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11.4 Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact sur la rue ou le quartier.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux,...).

11.5 Clôtures

Les clôtures matérialisent la continuité bâtie et l'alignement des voies dans l'ensemble de la zone.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale (mur bahut, grilles...).

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

11.8 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UY 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.
-

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètres de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètres de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètres de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UY 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 150 m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 5 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article UY 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

DESSINONS
ENSEMBLE
LA VILLE DE
DEMAIN

Élaboration du PLU approuvé le 5 juillet 2007

Dernière approbation :
Modification n°12 du 19 décembre 2024

DOSSIER 3
REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1
LE REGLEMENT - PIECES ECRITES

3.1.3
TITRE III
Dispositions particulières aux zones
UZ (ZAC)

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

Zone UZP 5

ZAC de Planoise 5

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZPA 5

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZPB 14

Zone UZH 23

ZAC Les Hauts du Chazal 23

Chapitre I - Dispositions applicables au secteur UZHA 23

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZHM 33

Chapitre III- Dispositions applicables au secteur UZHY 42

Chapitre IV- Dispositions applicables au secteur UZHG 49

Zone UZT 55

ZAC TEMIS, Parc Scientifique et Industriel de Besançon 55

Chapitre I- Dispositions particulières au secteur UZTA 55

Chapitre II- Dispositions particulières au secteur UZTB 63

Chapitre III- Dispositions particulières au secteur UZTC 71

Chapitre IV- Dispositions particulières au secteur UZTD 79

CHAPITRE V- Dispositions particulières au secteur UZTE 87

ZONE UZV 95

ZAC Val des Grands Bas 95

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZVA 95

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZVB 103

Chapitre III - Dispositions applicables au secteur UZVC 112

Chapitre IV- Dispositions applicables au secteur UZVD 121

Chapitre V- Dispositions applicables au secteur UZVP 129

Annexes 132

Annexe 1- Palette des enduits et teintes 132

Annexe 2- Liste des végétaux pour la matérialisation des limites parcellaires privatives 132

ZONE UZM 133

ZAC de la Mouillère 133

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZMA 133

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZMD 141

Chapitre III- Dispositions applicables au secteur UZMF 145

Zone UZC 151

ZAC Louise Michel, La City 151

Zone UZP
ZAC de Planoise

Initialement élaborée pour la mise en œuvre de la ZAC de Planoise, créée en 1979 et clôturée en 2011**,** la zone UZP divise le territoire en secteurs :

UZPA : Secteur urbain regroupant des activités tertiaires et commerciales privées ou publiques, des équipements publics et de l'habitat collectif.

UZPB : Secteur urbain destiné à recevoir de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel où peuvent être autorisées des activités artisanales, commerciales, hôtelières, des équipements publics et sanitaires et des équipements de loisirs.

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZPA

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur urbain regroupant des activités tertiaires et commerciales (privées ou publiques) des équipements publics et de l'habitat collectif.

Ces équipements et commerces s'organisent à partir de rues piétonnes et de places structurant le centre et assurant la relation entre les différents quartiers. Les espaces piétonniers comprennent notamment deux places publiques importantes (place Cassin et place de l'Europe).

Des portiques couverts sous bâtiment bordent l'axe piétonnier place Cassin, avenue du Parc, place de l'Europe et rue Léonard de Vinci.

Article UZPA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les lotissements ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes.

Article UZPA 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures et autres équipements collectifs ;
- Les affouillements et exhaussement sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZPA 3 : Accès et voiries

Chaque parcelle aura un accès direct sur la voie publique. Les accès pour véhicules à moteur et pour piétons permettront de répondre aux exigences de la sécurité.

Le secteur UZPA est desservi par des rues piétonnes dont la largeur présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UZPA 4 : Desserte par des réseaux

4.1 Alimentation en Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution d'eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie par branchement sur le réseau collectif d'évacuation des eaux.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux publics et raccordements d'électricité, téléphone et télévision sont obligatoirement enterrés.

Article UZPA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZPA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Le long des voies et places piétonnes, le nu de la façade des constructions s'implante à l'alignement de la voie ou de la place.
Dans les autres cas, le nu de la façade des constructions s'implante en retrait dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques pour permettre un alignement de la façade sur celles des constructions des parcelles contiguës.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

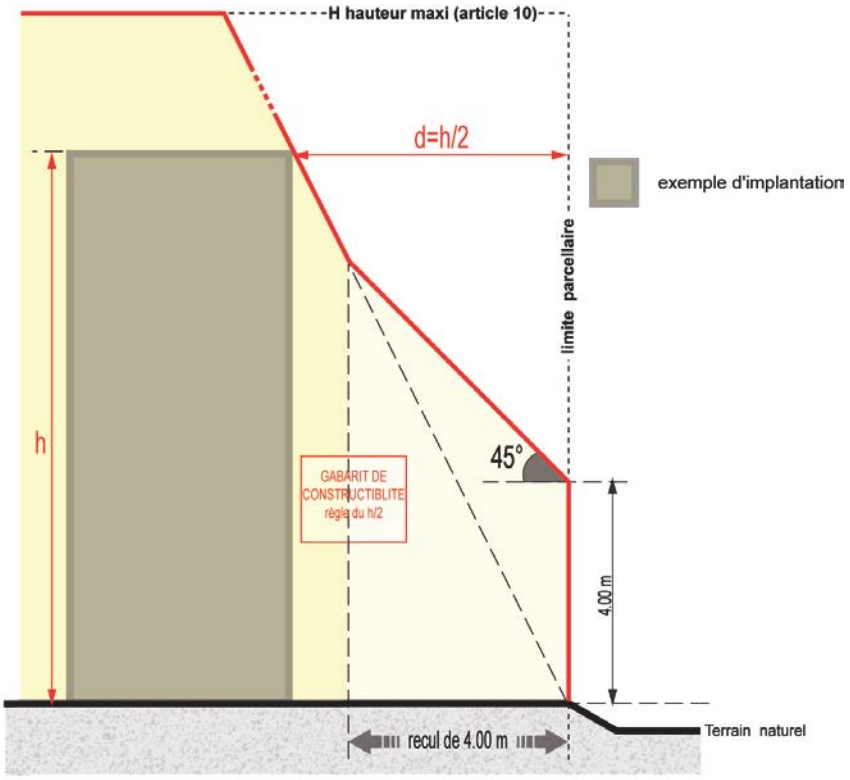
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZPA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction s'implante soit en limite, soit en recul de la limite séparative dans les conditions de hauteur suivantes :

La distance horizontale 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 (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;

De plus, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZPA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Compte tenu du caractère urbain du quartier, les constructions d'un même programme doivent être réalisées dans un esprit de continuité.

8.2 Deux bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales de l'immeuble prennent le jour sur cette façade.

8.3 Entre les constructions présentant un mur aveugle au regard d'un autre mur aveugle (ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou aérer des sanitaires ou des parties communes), quelle que soit la hauteur, aucune limite n'est donnée, sous réserve des besoins éventuels du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UZPA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZPA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est de 26 mètres avec une hauteur moyenne de 20 mètres sur l'ensemble de la zone. Cette hauteur est prise en tout point du bâtiment du niveau du sol fini (aménagements réalisés), jusqu'au-dessus de l'acrotère de la terrasse ou de la rive basse de toiture.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable et couverture dans le cas de toiture.

Article UZPA 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Lorsque le terrain est plat : les sous-sols enterrés en tout ou partie sont proscrits.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20%.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

La façade principale des constructions est tournée vers l'espace public (places, voies piétonnes, parc) lorsque les constructions jouxtent l'un de ces espaces.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

Les clôtures sont de type végétal, et peuvent inclure un grillage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UZPA 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m² ;
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement,
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilités liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZPA 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre. Tous les terrains non construits ainsi que les superficies non affectées aux dessertes et au stationnement ou les espaces sous bâtiments non construits (portiques, passages) accessibles et utilisables, sont aménagés en jardins plantés, en aires de jeux ou en espaces libres, dallés, à l'usage des habitants. La proportion entre les espaces extérieurs et les volumes construits a un caractère urbain (petits espaces d'accompagnement, squares, cours intérieures).
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZPA 14 : Surface de plancher

La surface de plancher nette maximale est de 249 444 m².

N'est pas comprise la surface de plancher des équipements publics.

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZPB

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur destiné à l'habitat collectif et intermédiaire où peuvent être autorisés des activités artisanales, commerciales, des équipements publics et sanitaires et des équipements de loisirs.
Les logements s'organiseront autour d'un espace public structurant et assurant la relation entre les différentes zones.

Article UZPB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de vieux matériaux.
- Les constructions neuves dans les périmètres concernés par une ZNIEFF de type 1 identifiés au document graphique 5.3 intitulé « protections environnementales » ;

Article UZPB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées, quel que soit leur régime, sous réserves qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les affouillements et exhaussements sous réserves qu'ils soient liés à des travaux de construction ou à des travaux publics ;
- Les locaux techniques lorsqu'ils sont nécessaires aux immeubles.
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZPB 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

Les rues piétonnes prévues aux documents graphiques peuvent être banalisées et traitées en voies mixtes piéton / automobile, en respectant les conditions suivantes **:**

- le trafic de transit est exclu, seule la desserte des constructions est autorisée ;
- le traitement évite de différencier une zone chaussée et une zone trottoir, afin de bien marquer que cette rue est réservée en priorité aux piétons ;
- les entrées et sorties de cette rue sur les voies de circulation automobile sont reconnaissables par leurs dispositions et aménagements spécifiques ;
- l'aménagement est conçu pour limiter la vitesse des véhicules.

.

3.2 Voirie

La largeur des voiries externes, qui desservent l'unité foncière de la construction, doit être au minimum de 4 mètres de chaussée à partir de 5 logements desservis à l'exception des constructions desservies par les voies piétonnes.

La largeur des voiries internes à l'unité foncière, doit être au minimum de 4 mètres de chaussée à partir de 5 logements desservis. Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimum de 1,20 mètres hors mur.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UZPB 4 : Desserte par des réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle est alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution d'eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle est assainie par branchement sur le réseau collectif d'évacuation des eaux.

4.3 Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, téléphone et de télévision sont obligatoirement enterrés.

Article UZPB 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZPB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'aligner en limite du domaine public- voies de desserte ou rues piétonnes, conformément aux articles 7 et 8 ci-après. Elles peuvent éventuellement enjamber les espaces publics.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZPB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu du caractère urbain du quartier, les implantations des constructions peuvent se faire en limite séparative afin de permettre la réalisation d'un autre programme en continuité. Dans ce cas, la partie de programme concernée présente une façade aveugle.

En cas de construction non implantée en limité, aucune prescription n'est imposée à l'exception des règles d'ensoleillement pour les logements, voir article 8.1 ci-après.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZPB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Deux bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales de l'immeuble prennent le jour sur cette façade.

8.2 Entre les constructions présentant un mur aveugle au regard d'un autre mur aveugle (ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou aérer des sanitaires ou des parties communes), quelle que soit la hauteur, aucune limite n'est donnée, sous réserve des besoins éventuels du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UZPB 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

Article UZPB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est de 18 mètres. Cette hauteur est prise en tout point du bâtiment du niveau du sol fini (aménagements réalisés) jusqu'au-dessus de l'acrotère de la terrasse ou de la rive basse de toiture.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable et couverture dans le cas de toiture.

Dans le cas où des équipements sont situés en partie basse des constructions, il est admis une hauteur maximale de 21 mètres.

Entre le rond-point Russel et la rue Monet, la hauteur est limitée à R + 1 en accompagnement à la rue Monet.

Article UZPB 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Lorsque le terrain est plat : les sous-sols enterrés en tout ou partie sont proscrits.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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, ..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

La façade principale des constructions est tournée vers l'espace public (places, voies piétonnes, parc) lorsque les constructions jouxtent l'un de ces espaces.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UZPB 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZPB 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre. Tous les terrains non construits ainsi que les superficies non affectées aux dessertes et au stationnement, ou les espaces sous bâtiments non construits (portiques, passages) accessibles et utilisables sont aménagés en jardins plantés, en aires de jeux ou en espaces libres, dallés, à l'usage des habitants. La proportion entre les espaces extérieurs et les volumes construits a un caractère urbain (petits espaces d'accompagnement, squares, cours intérieures). En tout état de cause, l'aménagement des abords est traité en complémentarité avec le projet de construction.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZPB 14 : Surface de plancher

La surface de plancher nette maximale est de 42 256 m²

N'est pas comprise la surface de plancher des équipements publics.

Zone UZH
ZAC Les Hauts du Chazal

Le présent règlement s'applique à la zone UZH correspondant à la Z.A.C. "Les Hauts Du Chazal". Le territoire couvert par la Z.A.C est divisé en quatre secteurs : UZHA, UZHM, UZHY, UZHG qui comprennent des sous - secteurs.

- Le secteur UZHA à vocation d'habitation, comprend 2 sous - secteurs : UZHAa, UZHAb.
- Le secteur UZHM, secteur mixte, habitat et activité lié au domaine de la santé comprend 1 sous-secteur : UZHMa.
- Le secteur UZHY, secteur d'activités, lié au domaine de la santé, comprend 1 sous - secteur : UZHYa.
- Le secteur UZHG, secteur d'équipements collectifs et d'espaces verts.

Chapitre I - Dispositions applicables au secteur UZHA

Caractère du secteur

Le secteur UZHA est un secteur à dominante d'habitat. Elle comporte deux sous - secteurs :
Le secteur UZHAa dans lequel la morphologie urbaine correspond à de l'habitat individuel groupé, de type habitat intermédiaire et / ou collectif.
Le secteur UZHAb correspond à une zone d'habitat intermédiaire et / ou collectif qui se décline en deux sous-secteurs différenciés principalement par des hauteurs différentes.

Article UZHA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière, d'industrie, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitat individuel sont interdites en zone UZHAb ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article UZHA 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Dans les sous-secteurs UZHAa et UZHAb, les constructions peuvent comprendre des locaux à destination de bureaux et commerces ou des activités de prestations de services sous réserve qu'ils soient à rez-de-chaussée ;
- Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; » ;
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZHA 3 : Accès et voiries

Les accès et voiries présentent 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.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.
Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2. Voirie

Les voies internes à l'unité foncière, doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres à partir de 5 logements desservis.

Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 m hors mur.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UZHA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public conformément aux dispositions du règlement de fourniture d'eau potable de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.
  Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article UZHA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZHA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

En UZHAa et UZHAb :

Les façades s'implantent à minimum 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sauf pour les sous-sols qui pourront s'implanter à l'alignement des voies Bichat, Laennec et voie n°10.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et locaux techniques.

Les constructions s'implantent à un minimum 1 mètre des voies piétonnes.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZHA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux bâtiments, sur deux parcelles voisines, s'implanteront de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

7.1 En UZHAa :

Les constructions de type habitat individuel s'implantent soit en limites séparatives soit en recul de 1m. Les constructions de type habitat intermédiaire s'implantent selon les mêmes règles énoncées en UZHAb

7.2 En UZHAb :

7.2.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent soit en limites séparatives soit en recul de celles-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

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 définie en 7.2.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;

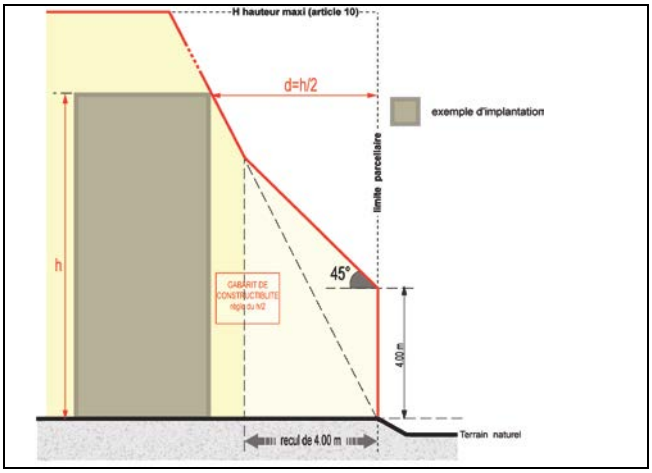
Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

7.2.2 Constructions en limite séparative

Lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, elles sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment. Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.2.3 Les constructions établies en recul des limites séparatives

Lorsqu'elles sont établies en recul des limites séparatives, la distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales.



7.3 Autres dispositions

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZHA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Article UZHA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 45% de la superficie du terrain en UZHAa

L'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 40% de la superficie du terrain en UZHAb

Article UZHA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Au dessus des limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminées, capteurs solaires ...

10.1.

En UZHAa :

En UZHAa, le gabarit de construction sera au maximum de type R+ 1 + attique ou comble. La hauteur ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère principal et 11 m hors tout au faitage et à l'acrotère de l'attique.

En UZHAb1 :

En UZHAb1, le gabarit de construction sera au maximum de type R + 3 inférieur à 14 m. Un 5ème niveau sans pouvoir excéder 17 m hors tout est autorisé**.**
Ce niveau supplémentaire ne pourra toutefois pas représenter plus d'1/3 de la surface de la dalle du dernier niveau qui le supporte.

En UZHAb2 :

En UZHAb2, le gabarit de construction sera au maximum de type R + 2 inférieur à 11 m. Un 4ème niveau sans pouvoir excéder 14 m hors tout est autorisé.
Ce niveau supplémentaire ne pourra toutefois pas représenter plus d'1/3 de la surface de la dalle du dernier niveau qui le supporte

10.2.

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, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

Article UZHA 11 : Aspect extérieur des constructions

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

L'articulation des épannelages, notamment aux angles de rues, devra être traitée architecturalement.
Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins ;

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel ;

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum ;

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles ;

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

La partie de clôture, qui intègre les coffrets techniques et l'enseigne nécessaires aux bâtiments d'activités, est en béton sur toute la zone, de couleur uniforme à toute la zone.

En UZHAa, les clôtures font partie du projet architectural d'ensemble.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UZHA 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant les besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant les besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par l logement,

- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

Les 2/3 minimum des places de stationnement réservées aux voitures et liées à l'habitation sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZHA 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes.

En limite séparative, les clôtures seront plantées en utilisant des espèces arborées ou arbustives.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZHA 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

En UZHA la surface de plancher autorisée est de 71000m².

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZHM

Caractère du secteur

La zone UZHM est à vocation mixte habitat et activité lié au domaine de la santé. Il comprend 1 sous-secteur : UZHMa situé le long du mail et excluant les constructions à destination d'activités industrielles.
UZMa se décline comme suit :
- UZHMa1 correspondant à un sous secteur en front du mail ;
- UZHMa2 correspondant au sous secteur situé en arrière de UZMa1.

Article UZHM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation de type pavillonnaire ;
- En UZHMa, les constructions à destination industrielle ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article UZHM 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :
- Les constructions à destination industrielle et tertiaire sous réserves que l'activité ait un lien avec le pôle Santé, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- En zone UZHMa, les constructions à destination artisanale sous réserves qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée sur la même unité foncière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés au document graphique « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les

constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX » ;

- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZHM 3 : Accès et voiries

Les accès et voiries doivent présenter 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.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies internes à l'unité foncière, doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres à partir de 5 logements desservis.

Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 m hors mur.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UZHM 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public conformément aux dispositions du règlement de fournitures d'eau potable de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :

  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

  Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :

  Les aménagements réalisés sur le terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés.

Article UZHM 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZHM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à six mètres.

Toutefois, les constructions doivent être implantées :

- le long du mail en UZHMa et le long du mail ou en retrait en UZHMa1 ;
- à l'alignement de la voie Amboise Paré, toutefois elles pourront être en surplomb du domaine public sur une profondeur de 2,50 mètres ;
- à une distance des emplacements réservés au stationnement n° 12, au moins égale à trois mètres ;
- à une distance de l'emplacement réservé n° 10 égale à trois mètres.
- Les constructions s'implantent à minimum 1 m des voies piétonnes.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

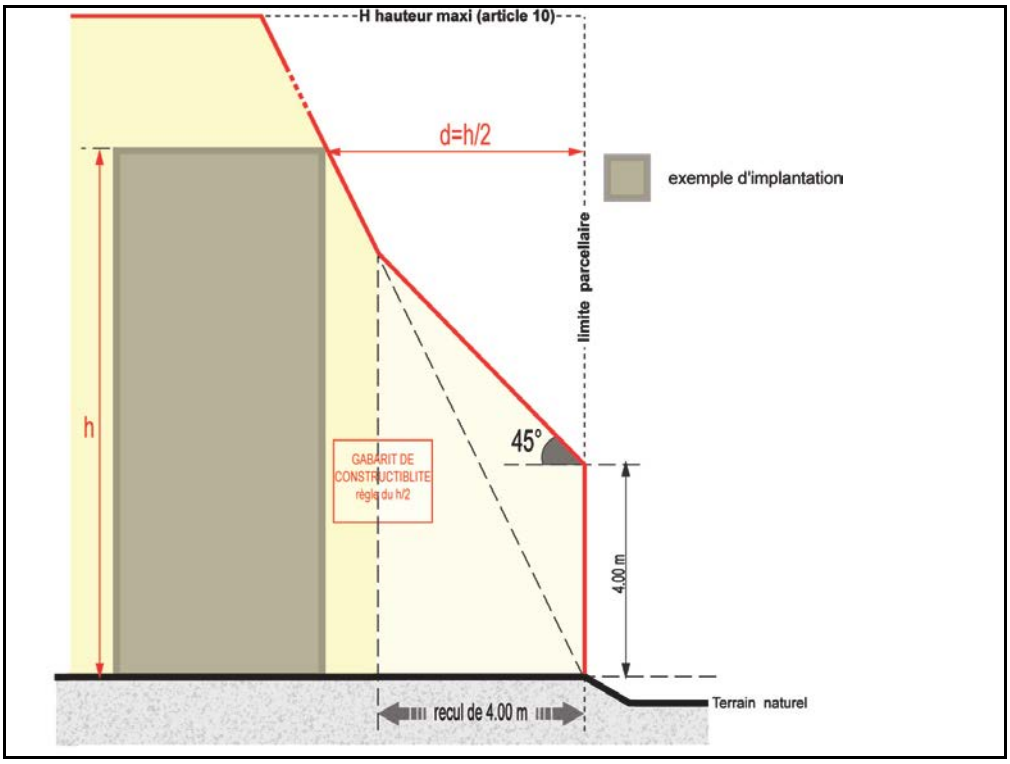
Article UZHM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



7.2 Les constructions en limite séparative

Les constructions sont autorisées en limite séparative dans le respect du gabarit défini précédemment.
Sont interdites en limites séparatives les constructions à destination industrielle.

7.3 Les constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa des dispositions générales ; sauf pour les constructions à destination industrielle qui s'implantent à une distance H/2 minimum de 6 mètres.

7.4 Autres dispositions

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZHM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

La distance mesurée en tout point au nu des façades ne peut être inférieure à 6 mètres pour les constructions à destination d'activités.

Article UZHM 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. Pour les constructions à destination exclusive d'habitat, l'emprise au sol ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

Article UZHM 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

10.1.
En UZHM :
À 16 mètres dans une bande de 30 mètres par rapport à la rue Ambroise Paré et de 12 mètres au-delà de cette bande.

En UZHMa1 :

En UZHMa1, la construction sera de type R + 4+ attiques ou combles, sans dépasser une hauteur maximale de 20 m hors tout.

En UZHMa2 :
En UZHMa2, la construction sera de type R+3, sans dépasser une hauteur maximale de 14 m hors tout. Dans ces sous-secteurs, et dans un maximum de 30 % du volume total du programme, les constructions pourront être de type R+4, sans dépasser une hauteur maximale de 17 m hors tout afin de traiter l'épannelage.

10.2.
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, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

Article UZHM 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

L'articulation des épannelages, notamment aux angles de rues, devra être traitée architecturalement.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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, ..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions. Les menuiseries des bâtiments industriels sont de teinte sombre ou noire.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures faibles pente sont autorisées pour les constructions à destination industrielle.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

La partie de clôture, qui intègre les coffrets techniques et l'enseigne nécessaires aux bâtiments d'activités, est en béton identique sur toute la zone, de couleur uniforme à toute la zone.
Pour les constructions à usage d'activités, les clôtures sont en panneaux grillagés rigides de teinte sombre.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage

Article UZHM 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle- ci est supérieure à 300 m²,

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant les besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant les besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par l logement,
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % maximum des places de stationnement sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigé sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZHM 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre. Ces espaces pleine terre seront engazonnés et/ou plantés.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les espaces libres utilisés en stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

Les talus sont plantés soit d'essences couvrantes soit engazonnés.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZHM 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

En zone UZHM la surface de plancher autorisée est de :

en logements : 45 000m²,

pour activités : 45 000m².

Chapitre III- Dispositions applicables au secteur UZHY

Caractère du secteur

Le secteur UZHY est destiné à recevoir des activités industrielles, de recherche, de transfert de technologie liée au pole santé.

Le secteur UZHY comprend 1 sous secteur : UZHYa destiné à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires (bureaux et services) liées à la santé ainsi que l'enseignement supérieur lié à la santé.

Article UZHY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière, d'hébergement hôtelier ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article UZHY 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie, lorsqu'elles sont liées à la santé ;
- Les constructions à destination d'habitation, lorsqu'elles permettent de loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements d'une surface < 170m2 de surface de plancher ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée sur la même unité foncière ;
- Le lotissement s'il a pour objet l'accueil d'activités industrielles ou tertiaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures et équipements collectifs ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics. ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; ».
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont

inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZHY 3 : Accès et voiries

Les accès et voiries présentent 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.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
Les accès se réaliseront obligatoirement sur les voies internes à la ZAC.

3.2 Voirie ouverte à la circulation publique

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article UZHY 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public conformément aux dispositions du règlement de fourniture d'eau potable de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.
  Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article UZHY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZHY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées soit :
- à l'implantation définie aux documents graphiques,
- à l'alignement le long du mail lorsqu'il s'agit d'une façade principale,
- à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à six mètres,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZHY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de façon à ce que la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (H/2 minimum 6 mètres).

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZHY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Article UZHY 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Article UZHY 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, sauf en UZHYa où la hauteur ne devra pas excéder 18 mètres.

Article UZHY 11 : Aspect extérieur

L'expression architecturale des constructions doit contribuer à l'image de marque de la zone. L'architecture d'un bâtiment fait la publicité et contribue à la lisibilité du secteur.

Les constructions doivent notamment respecter les principes suivants :

- La volumétrie doit rester simple, elle intègre les ouvrages techniques et porte la marque d'une recherche architecturale ;
- Les couvertures à faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées, ainsi que les terrasses végétalisées ou non ; dans les autres cas, la pente ne doit pas excéder 15° et elle intègre les ouvrages techniques et de superstructures ;
- Dans tous les cas les façades doivent se prolonger pour masquer la forme de la couverture ;
- La végétalisation des toitures est recommandée ;

- Les couleurs font l'objet d'une attention particulière, une notice argumente les choix, tout stockage et dépôt est intégré à la construction ;
- Les clôtures sont en grillage panneaux à maille rigide de teinte sombre ;
- Les murets sont en béton teinté masse sur toute la zone ;
- Les menuiseries sont de teinte sombre ou noire.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.
Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZHY 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement ;
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement,
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

En UZHYa, les 2/3 minimum des places de stationnement réservées aux voitures et liées aux activités tertiaires sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZHY 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre. Ces espaces pleine terre seront végétalisés
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements.

Les talus seront plantés avec des essences couvrantes ou engazonnés.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZHY 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

En secteur UZHY la surface de plancher est de 55 000 m².

Chapitre IV- Dispositions applicables au secteur UZHG

Le secteur UZHG est à vocation d'équipements collectifs et d'espaces verts.

Article UZHG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute construction à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, agricole et forestière.

Article UZHG 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie, lorsqu'elles sont liées à la santé ;
- Les constructions à destination d'habitation, lorsqu'elles permettent de loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements d'une surface < 170m2 de surface de plancher ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée sur la même unité foncière ;
- Le lotissement s'il a pour objet l'accueil d'activités industrielles ou tertiaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures et équipements collectifs ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZHG 3 : Accès et voiries

Les accès et voiries doivent présenter 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.

Article UZHG 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément aux dispositions du règlement de fourniture d'eau potable de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

4.3 Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article UZHG 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZHG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :
- soit à l'alignement le long du mail lorsqu'il s'agit d'une façade principale,
- soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 6m,
- soit à un minimum de un mètre des chemins piétons

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZHG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de façon à ce que la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (H/2 minimum 6 mètres).

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la

recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZHG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UZHG 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZHG 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée à partir du terrain naturel en tout point du bâti.

En UZH-G, le gabarit des constructions sera au maximum de type R+2, sans dépasser une hauteur maximale de 14 mètres hors tout.

Une ou des sur hauteur (s) ponctuelle (s) et localisée (s) peut être envisagée dans le cadre d'un signal. Cette hauteur est fixée à 19 mètres sur du R + 3 ou R+4.

Article UZHG 11 : Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. »

Article UZHG 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement ;
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce
- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle- ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement,
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

En UZHG, les 2/3 minimum des places de stationnement réservées aux voitures et liées aux activités tertiaires sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article UZHG 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre. Ces espaces pleine terre seront engazonnés et/ou plantés.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments

de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements.

Les talus sont plantés soit d'essences couvrantes soit engazonnés.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZHG 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Zone UZT
ZAC TEMIS, Parc Scientifique et Industriel de Besançon

Le présent règlement s'applique à la zone UZT qui concerne l'opération "ZAC du Parc Scientifique et Industriel de Besançon" dénommée aujourd'hui TEMIS.

Les différents secteurs portent les références UZTA, UZTB, UZTC, UZTD et UZTE, dont le secteur UZTB comporte les sous secteurs UZTBa et UZTBb et le secteur UZTE les sous secteurs UZTEa et UZTEb.

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZTA

Caractère du secteur

Il a vocation à accueillir le Centre du Parc Scientifique et Industriel composé de 3 des cinq activités qui sont le fondement du PSI : la recherche, le transfert de technologies et la conception ; ainsi que certains établissements d'enseignement et universitaires, administrations liées aux activités du PSI, certaines activités d'accueil, de services.

Article UZTA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, de commerce ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule (sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes) ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Les habitations légères de loisirs.

Article UZTA 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et tout équipement complémentaire nécessaire au bon fonctionnement du PSI ;
- Les constructions à destination d'habitation, à conditions qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 170 m² par unité d'habitation ;

- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZTA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Les documents graphiques définissent les infrastructures desservant chaque îlot.

La création de voies ouvertes à la circulation publique doit comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une plate-forme de taille suffisante puisse permettre le retournement des véhicules publics.

Article UZTA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction est raccordée au réseau public d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire du réseau ;

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en application des directives du service gestionnaire du réseau.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés.

Article UZTA 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZTA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- soit conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques qui définissent les zones non aedifïcandi et / ou aux alignements bâtis indiqués au document graphique,
- soit à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et les locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

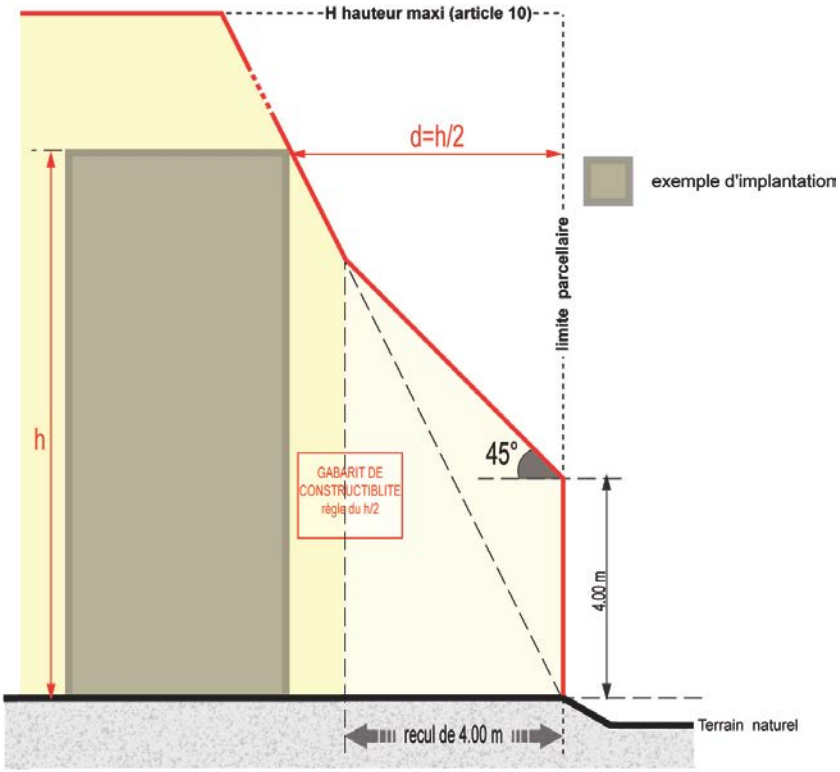
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées selon les reculs définis de la manière suivante :

. 1ère solution : les prospects (H/2 = L) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (L = H/2 minimum 4).

. 2nde solution : implantation en limite. Les constructions sont autorisées en limite de propriétés conformément au schéma ci-dessous.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UZTA 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments peut être portée au maximum à 60 % de la surface totale du terrain.

Article UZTA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 22 mètres.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable.

Article UZTA 11 : Aspect extérieur

Prescriptions architecturales :

- L'ensemble des constructions présentent une homogénéité de traitement ;
- l'exécution des parois extérieures des ouvrages en matériaux non enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer ou de ciment non enduits, briques creuses et autres matériaux de mauvais aspect est interdite ;
- le couronnement des immeubles fait l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc..;
- les constructions annexes et en particuliers les places de stationnements couvertes et édicules voués à la collecte sont étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...) ;
- couleurs : les couleurs utilisés cherchent à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et avec les bâtiments voisins qui seraient déjà construits ou en cours de construction sur le secteur. Les projets de coloration des bâtiments sont joints à la demande de permis de construire ;
- les clôtures, si elle s'avère nécessaire, sont en panneaux grillagés à maille rigide de teinte sombre ou galvanisées ;
- Les éléments tels que coffrets seront intégrés à des ouvrages maçonnés et regroupés en limite de propriété.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.
Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZTA 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Tout stationnement de véhicule et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Les aires d'évolution sont prévues à l'intérieur des lots et calculées en fonction des besoins de l'exploitation.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements ;
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

Les normes :

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
  Dans le périmètre de desserte du tramway cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m² ;
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas réalisées en œuvre, elles respecteront les dispositions de l'article 13.

Lorsque le terrain a une pente supérieur à 15 % il pourra être demandé de réaliser des places en œuvre afin d'améliorer entre autre l'adaptation de la construction au dit terrain.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZTA 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout projet, un plan paysager est joint au permis de construire.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectés (à l'intérieur des îlots) seront composés au maximum d'espaces pleine terre pour permettre l'éventuelle transition entre les différents îlots ou les différentes zones ou pour accompagner l'architecture des bâtiments.

Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

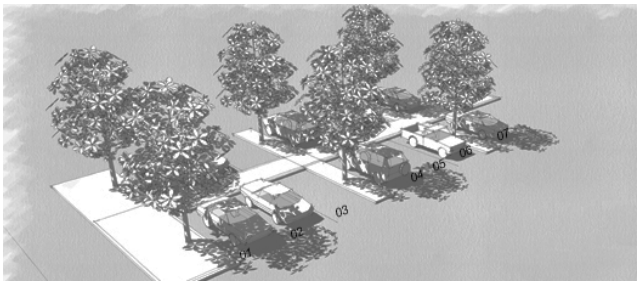
Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

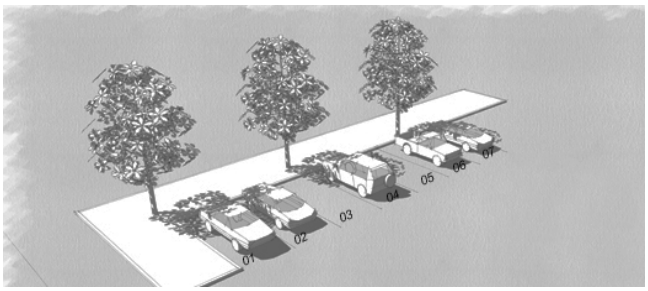
Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison d'un arbre par tranche de 100m² de terrain libre dont un pour 3 places de stationnement aériennes conformément aux principes illustrés ci-dessous :





Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZTA 14 : Surface de plancher

Surface de plancher zone UZTA = 20 000 m²

Chapitre II- Dispositions particulières au secteur UZTB

Caractère du secteur

Le secteur UZTB comporte deux sous-secteurs : UZTBa – UZTBb.

Il a pour vocation dominante d'accueillir au moins quatre types d'activités constituant le fondement même du PSI : la recherche, le transfert de technologie, la conception, la production. Il peut également accueillir des hôtels, ou pépinières d'entreprises réalisées pour abriter ce type d'activités.

Le sous-secteur UZTBa, introduit la vocation enseignement supérieur en complément de la recherche, le transfert de technologie, la conception, la production, les administrations liées aux activités du PSI, certaines activités d'accueil et de service autres que les services aux particuliers.

Article UZTB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricoles, de commerce ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule (sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes) ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Les habitations légères de loisirs.

Article UZTB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et tout équipement complémentaire nécessaire au bon fonctionnement du PSI ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et dans la limite de 170m² de surface de plancher par unité d'habitation ;
- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et tout équipement complémentaire nécessaire au bon fonctionnement du PSI ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZTB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Les documents graphiques définissent les infrastructures desservant chaque îlot.

La création de voies ouvertes à la circulation publique doit comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une plate-forme de taille suffisante puisse permettre le retournement des véhicules publics.

Article UZTB 4 : desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en application des directives du service gestionnaire du réseau.

3. Autres réseaux

Ils seront enterrés.

Article UZTB 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZTB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 Autres dispositions

Les constructions sont implantées :
- soit conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques qui définissent les zones non aedificandi et / ou aux alignements bâtis indiqués au document graphique ;
- soit à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et les locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZTB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées selon les reculs définis de la manière suivante :

. 1ère solution : les prospects (H/2 = L) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m (L = H/2 minimum 6).

. 2nde solution : implantation en limite. Les constructions sont autorisées en limite de propriétés conformément au schéma ci-dessous.

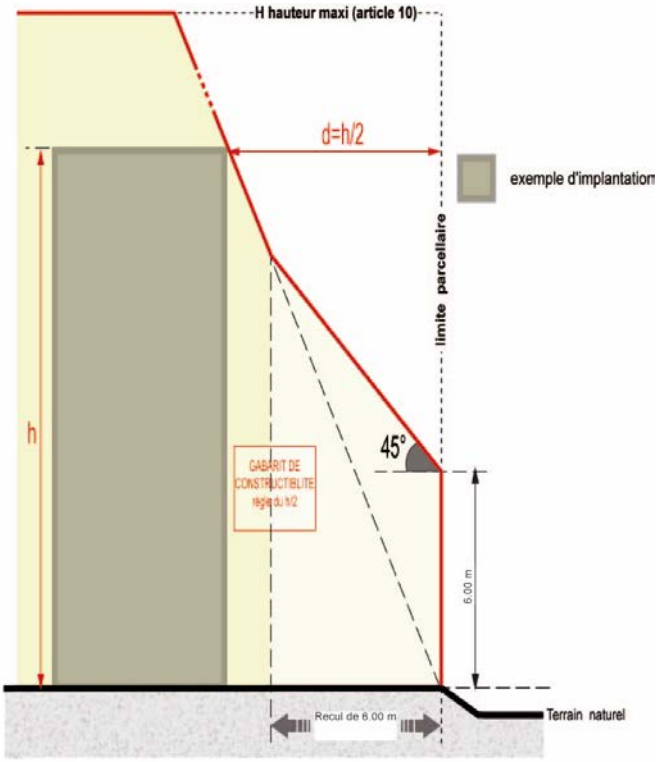
. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

.

. - prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

. - prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,

. - respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UZTB 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments peut être portée au maximum à 60 % de la surface totale du terrain, avec la possibilité de le porter à 80 % dans le futur secteur UZTB-a.

Article UZTB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

En UTBb, les constructions se tiennent dans un épannelage moyen de R à R+3.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable.

Article UZTB 11 : Aspect extérieur

L'avenue des Montboucons est l'axe majeur de la composition urbaine du PSI.

Certains points forts peuvent atteindre la hauteur maximale prescrite ci-dessus.

Prescriptions architecturales :

- l'ensemble des constructions présentent une homogénéité de traitement ;
- l'exécution des parois extérieures des ouvrages en matériaux non enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer ou de ciment non enduits, briques creuses et autres matériaux de mauvais aspect est interdite ;
- le couronnement des immeubles fait toujours l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc… ;
- les constructions annexes et en particuliers les places de stationnements couvertes et édicules voués à la collecte sont étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs etc...) ;
- couleurs : les couleurs utilisés cherchent à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et avec les bâtiments voisins qui sont déjà construits ou en cours de construction sur le secteur. Les projets de coloration des bâtiments sont joints à la demande de permis de construire ;
- les clôtures, si elles s'avèrent nécessaire, sont en panneaux grillagés à maille rigide de teinte sombre ou galvanisées ;
- les éléments tels que coffrets seront intégrés à des ouvrages maçonnés et regroupés en limite de propriété.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZTB 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

Tout stationnement de véhicule et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Les aires d'évolution sont prévues à l'intérieur des lots et calculées en fonction des besoins de l'exploitation.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements ;
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

Les places de stationnement rue Mantion réalisées par l'aménageur seront affectées pour partie aux parcelles périphériques UZTBa et UZTBb à raison de 4 places non attitrées par tranche complète de 1500 m² de terrain cédé. Ces dernières viendront en déduction du stationnement exigé à la parcelle.

Les normes :

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas réalisées en œuvre, elles respecteront les dispositions de l'article 13.

Lorsque le terrain a une pente supérieur à 15 % il pourra être demandé de réaliser des places en œuvre afin d'améliorer entre autre l'adaptation de la construction au dit terrain.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZTB 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout projet, un plan paysager est joint au permis de construire.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectés (à l'intérieur des îlots) seront composés au maximum d'espaces pleine terre pour permettre l'éventuelle transition entre les différents îlots ou les différentes zones, pour accompagner l'architecture des bâtiments ou pour maintenir une homogénéité de paysage le long du contournement Nord.

Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

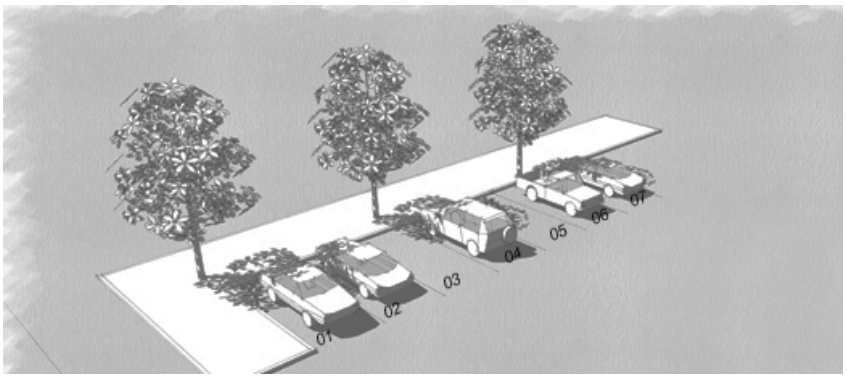
Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison d'un arbre par tranche de 100m² de terrain libre dont un pour 3 places de stationnement aériennes conformément aux principes illustrés ci-dessous :



Article UZTB 14 : surface de plancher

Surface de plancher zone UZTB = 150 000 m²

Chapitre III- Dispositions particulières au secteur UZTC

Caractère du secteur

Le secteur UZTC a pour vocation dominante d'accueillir quatre des cinq types d'activités constituant le fondement même du PSI : le transfert de technologie, la conception, l'industrialisation, la production ainsi que des activités tertiaires liées aux activités du PSI et sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Article UZTC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, de commerce et d'hébergement hôtelier ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule (sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes) ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Les habitations légères de loisirs.

Article UZTC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 170 m², par unité d'habitation ;
- Les extensions des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier ;
- Dans les périmètres indicés au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) » « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », zone de moindre sensibilité géologique, les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; ».
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZTC 3 : Accès et voiries

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Les documents graphiques définissent les infrastructures desservant chaque îlot.

La création de voies ouvertes à la circulation publique doit comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une plate-forme de taille suffisante puisse permettre le retournement des véhicules publics.

Article UZTC 4 : desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en application des directives du service gestionnaire du réseau.

4.3 Autres réseaux

Ils seront enterrés.

Article UZTC 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZTC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :
- soit conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques qui définissent les zones non aedifïcandi et / ou aux alignements bâtis indiqués au document graphique,
- soit à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et les locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,

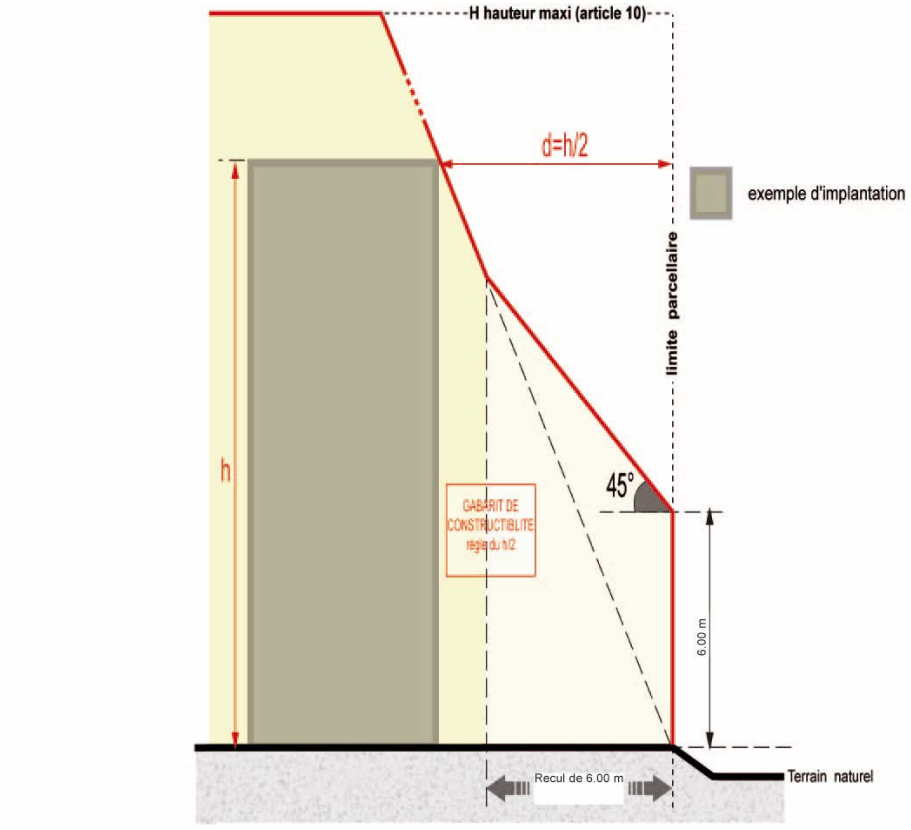
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZTC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées selon les reculs définis de la manière suivante :

. 1ère solution : les prospects (H/2 = L) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m (L = H/2 minimum 6).

. 2nde solution : implantation en limite. Les constructions sont autorisées en limite de propriétés conformément au schéma ci-dessous.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UZTC 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments peut être portée au maximum à 60 % de la surface totale du terrain.

Article UZTC 10 : Hauteur des constructions

Les constructions se tiennent dans un épannelage moyen de R à R+3 sans excéder 22 mètres.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable.

Article UZTC 11 : Aspect extérieur

Certains points forts peuvent atteindre la hauteur maximale prescrite ci-dessus.

Prescriptions architecturales :

- l'ensemble des constructions présentent une homogénéité de traitement ;
- l'exécution des parois extérieures des ouvrages en matériaux non enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer ou de ciment non enduits, briques creuses et autres matériaux de mauvais aspect est interdite ;
- le couronnement des immeubles fait toujours l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc... ;
- les constructions annexes et en particuliers les places de stationnements couvertes et édicules voués à la collecte sont étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs etc...) ;
- couleurs : les couleurs utilisés cherchent à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et avec les bâtiments voisins qui sont déjà construits ou en cours de construction sur le secteur. Les projets de coloration des bâtiments sont joints à la demande de permis de construire ;
- les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont en panneaux grillagés à maille rigide de teinte sombre ou galvanisées ;
- Les éléments tels que coffrets seront intégrés à des ouvrages maçonnés et regroupés en limite de propriété.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZTC 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Tout stationnement des véhicules et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Les aires d'évolution sont prévues à l'intérieur des lots et calculées en fonction des besoins de l'exploitation.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,

- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.
  Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

Les normes :

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement,
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher,

- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas réalisées en œuvre, elles respecteront les dispositions de l'article 13.

Lorsque le terrain a une pente supérieur à 15 % il pourra être demandé de réaliser des places en œuvre afin d'améliorer entre autre l'adaptation de la construction au dit terrain.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZTC 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout projet, un plan paysager est joint au permis de construire.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectés (à l'intérieur des îlots) seront composés au maximum d'espaces pleine terre pour permettre l'éventuelle transition entre les différents îlots ou pour accompagner l'architecture des bâtiments.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

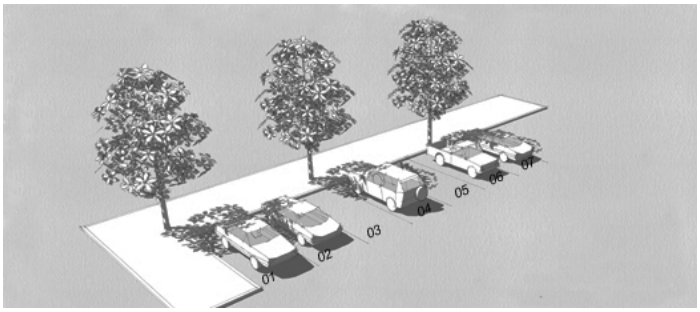
Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison d'un arbre par tranche de 100m² de terrain libre dont un pour 3 places de stationnement aériennes conformément aux principes illustrés ci-dessous :



Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZTC 14 : Surface de plancher

Surface de plancher zone UZTC = 64 950 m²

Chapitre IV- Dispositions particulières au secteur UZTD

Caractère du secteur

Il a pour vocation dominante d'accueillir : les équipements d'enseignements, de sports, de loisirs, d'accueil ou de services, ou tout autre équipement nécessaires au bon fonctionnement du PSI.

Article UZTD 1 : Occupations et utilisations du sol interdit

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, de commerce ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule (sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes) ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Les habitations légères de loisirs.

Article UZTD 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et tout équipement complémentaire nécessaire au bon fonctionnement du PSI ;
- Les constructions à usage d'habitation, à conditions qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une surface de plancher de 170 m² par unité d'habitation ;
- Dans les périmètres indicés au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) » « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », zone de moindre sensibilité géologique, les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZTD 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Le document graphique définit les infrastructures desservant chaque îlot.
La création de voies ouvertes à la circulation publique doit comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une plate-forme de taille suffisante puisse permettre le retournement des véhicules publics.

Article UZTD 4 : desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.
- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en application des directives du service gestionnaire du réseau.

4.3 Autres réseaux

Ils seront enterrés.

Article UZTD 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZTD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :
- soit conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques qui définissent les zones non aedificandi et / ou aux alignements bâtis indiqués au document graphique,
- soit à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et les locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

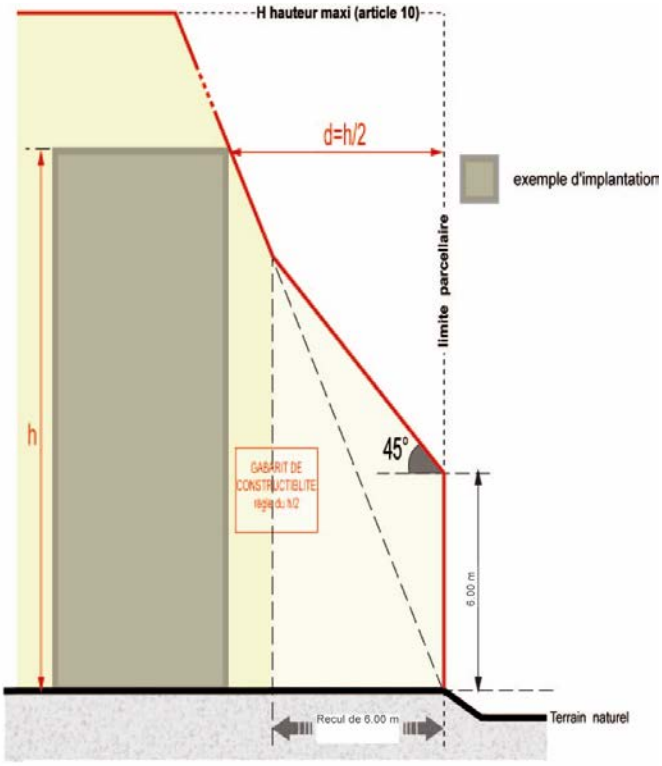
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZTD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées selon les reculs définis de la manière suivante :

. 1ère solution : les prospects (H/2 = L) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m (L = H/2 minimum 6).

. 2nde solution : implantation en limite. Les constructions sont autorisées en limite de propriétés conformément au schéma ci-dessous.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UZTD 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments peut être portée au maximum à 60 % de la surface totale du terrain.

Article UZTD 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 mètres.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable.

Article UZTD 11 : Aspect extérieur

Prescriptions architecturales :

- L'ensemble des constructions présentent une homogénéité de traitement ;
- l'exécution des parois extérieures des ouvrages en matériaux non enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses et autres matériaux de mauvais aspect est interdite ;
- le couronnement des immeubles fait toujours l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc. ;
- les constructions annexes et en particuliers les places de stationnements couvertes et édicules voués à la collecte sont étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs etc...) ;
- couleurs : les couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et avec les bâtiments voisins qui seraient déjà construits ou en cours de construction sur le secteur. Les projets de coloration des bâtiments seront joints à la demande de permis de construire ;
- les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont en panneaux grillagés à maille rigide de teinte sombre ou galvanisées ;
- Les éléments tels que coffrets seront intégrés à des ouvrages maçonnés et regroupés en limite de propriété.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZTD 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Tout stationnement des véhicules et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Les aires d'évolution sont prévues à l'intérieur des lots et calculées en fonction des besoins des visiteurs et du personnel.
L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

Les normes :

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas réalisées en œuvre, elles respecteront les dispositions de l'article 13.

Lorsque le terrain a une pente supérieur à 15 % il pourra être demandé de réaliser des places en œuvre afin d'améliorer entre autre l'adaptation de la construction au dit terrain.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZTD 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout projet, un plan paysager est joint au permis de construire.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectés (à l'intérieur des îlots) seront composés au maximum d'espaces pleine terre pour permettre l'éventuelle transition entre les différents îlots ou les différentes zones ou pour accompagner l'architecture des bâtiments.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

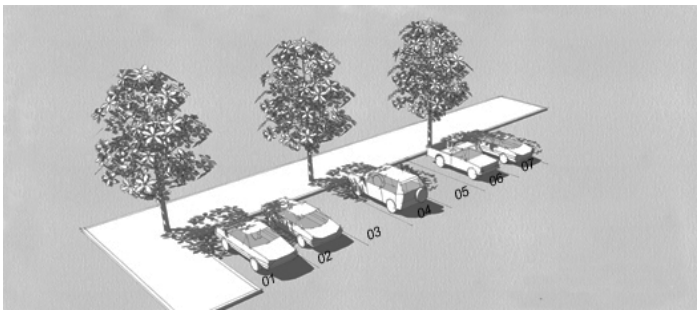
Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison d'un arbre par tranche de 100m² de terrain libre dont un pour 3 places de stationnement aériennes conformément aux principes illustrés ci-dessous :



Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZTD 14 : Surface de plancher

Surface de plancher TOTALE = 15 000 m².

N'est pas comptabilisée la surface de plancher des équipements collectifs.
La surface de plancher actuelle existante du lycée Claude Nicolas Ledoux n'étant pas prise en compte dans la surface de plancher complémentaire.

CHAPITRE V- Dispositions particulières au secteur UZTE

Caractère du secteur

Le secteur UZTE comporte deux sous-secteurs : UZTEa et UZTEb (qui correspond à l'emprise du terrain de sport situé le long du Boulevard Churchill).

Le secteur UZTE a pour vocation d'accueillir du tertiaire, de l'habitat collectif et intermédiaire, les équipements collectifs, sportifs, de loisir, les hôtels et restaurants. Le sous-secteur UZTEa peut accueillir également des activités de production liées aux activités du PSI et sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Article UZTE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, de commerce ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et de caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule (sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes) ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Les habitations légères de loisirs.

Article UZTE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et tout équipement complémentaire nécessaire au bon fonctionnement du PSI ;
- Dans les périmètres indicés au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) » « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », zone de moindre sensibilité géologique, les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZTE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Le Plan d'Aménagement de Zone définit les infrastructures desservant chaque îlot.

La création de voies ouvertes à la circulation publique doit comporter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une plate-forme de taille suffisante puisse permettre le retournement des véhicules publics.

Article UZTE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

2. Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en application des directives du service gestionnaire du réseau.

3. Autres réseaux

Ils seront enterrés.

Article UZTE 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZTE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- soit conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques qui définissent les zones non aedificandi et / ou aux alignements bâtis indiqués au document graphique ;
- soit à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions annexes et les locaux techniques.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

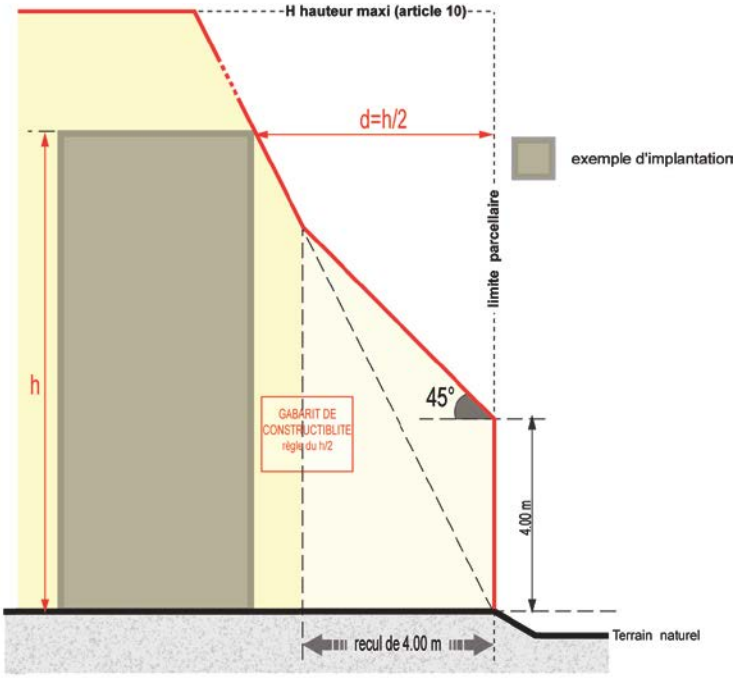
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZTE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées selon les reculs définis de la manière suivante :

. 1ère solution : les prospects (H/2 = L) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (L = H/2 minimum 4).

. 2nde solution : implantation en limite. Les constructions sont autorisées en limite de propriétés conformément au schéma ci-dessous.



Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZTE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre I « Dispositions générales » du présent règlement.

Article UZTE 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments peut être portée au maximum à 60 % de la surface totale du terrain dans le cadre d'un bâtiment tertiaire, 45 % dans le cadre d'habitat collectif et intermédiaire.

Article UZTE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 mètres. Les constructions se tiennent dans un épannelage moyen de type R+2+attique pour l'habitat en UZTEb.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour une terrasse utilisable.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs.

Article UZTE 11 : Aspect extérieur

L'avenue des Montboucons est l'axe majeur de la composition urbaine du PSI.

Prescriptions architecturales :

- L'ensemble des constructions présentent une homogénéité de traitement ;
- l'exécution des parois extérieures des ouvrages en matériaux non enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer ou de ciment non enduits, briques creuses et autres matériaux de mauvais aspect est interdite ;
- le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc… ;
- les constructions annexes et en particuliers les places de stationnements couvertes et édicules voués à la collecte sont étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs etc...) ;
- couleurs : les couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et avec les bâtiments voisins qui seraient déjà construits ou en cours de construction sur le secteur. Les projets de coloration des bâtiments seront joints à la demande de permis de construire ;
- les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont en panneaux grillagés à maille rigide de teinte sombre ou galvanisées ;
- Les éléments tels que coffrets seront intégrés à des ouvrages maçonnés et regroupés en limite de propriété.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZTE 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Tout stationnement des véhicules et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Les aires d'évolution sont prévues à l'intérieur des lots et calculées en fonction des besoins des visiteurs et du personnel.
L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements ;
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

Les normes :

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.2 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées

sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

Lorsque les places de stationnement ne sont pas réalisées en œuvre, elles respecteront les dispositions de l'article 13.

Lorsque le terrain a une pente supérieur à 15 % il pourra être demandé de réaliser des places en œuvre afin d'améliorer entre autre l'adaptation de la construction au dit terrain.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZTE 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout projet, un plan paysager est joint au permis de construire.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres non affectés (à l'intérieur des îlots) seront composés au maximum d'espaces pleine terre pour permettre l'éventuelle transition entre les différents îlots ou les différentes zones ou pour accompagner l'architecture des bâtiments.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

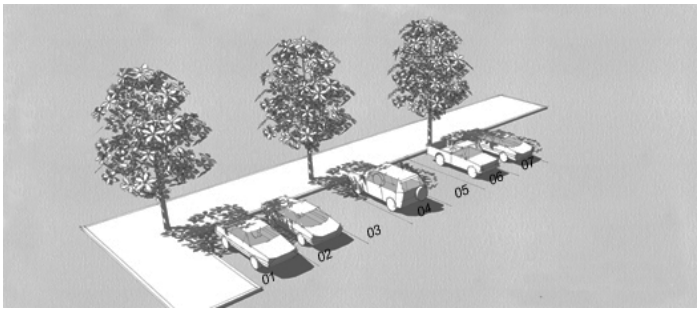
Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison d'un arbre par tranche de 100m² de terrain libre dont un pour 3 places de stationnement aériennes conformément aux principes illustrés ci-dessous :



Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZTE 14 : Surface de plancher

Surface de plancher zone UZTE= 50 000 m2

ZONE UZV
ZAC Val des Grands Bas

La zone UZV s'applique à un périmètre d'environ 22 hectares correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Val des Grands Bas » créée le 3 avril 2000.

Cinq secteurs sont repérés aux documents graphiques sous UZVA, UZVB, UZVC, UZVD, et UZVP auxquels s'appliquent les règles édictées aux chapitres I à V suivants :

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZVA

Ce secteur est destiné à accueillir des projets d'habitat sous forme de petits collectifs, de constructions individuelles et / ou mitoyennes.

Des activités de type commerces, bureaux sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et qu'elles se localisent sur les parcelles ayant 3 façades sur voirie.

Les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté sont également admis.

Le secteur UZVA se subdivise en trois sous-secteurs identifiés aux documents graphiques.

Article UZVA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions qui n'entrent pas dans une opération d'aménagement ou de construction à l'échelle des îlots définis aux documents graphiques ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination artisanale et industrielle ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, les dépôts et stockage de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les constructions annexes à usage de garages qui ne sont pas intégrées dans le volume principal de la construction.

Article UZVA 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce, de bureaux sous réserves qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et prennent place dans le corps d'un bâtiment principal, et qu'elles sont implantées sur les parcelles ayant trois façades sur voirie ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol admise, de fouilles archéologiques, de travaux publics ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZVA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès et voiries doivent présenter 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,

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du code civil.

Aucun accès privé ne peut déboucher sur le rond-point de la UZVA conformément aux indications mentionnées aux documents graphiques.

3.2 Voirie et cheminements

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, ont les caractéristiques indiquées aux documents graphiques.

Les voiries privées desservant :

. au plus 4 logements, auront une emprise totale de 4 mètres ;

. 5 logements et plus, auront une emprise totale de 6 mètres dont 4 mètres réservés à la chaussée.

Article UZVA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes au règlement de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces branchements seront conformes au règlement municipal d'assainissement.
  Le réseau d'évacuation des eaux usées réalisé dans le cadre de l'opération doit être raccordé au réseau général public.
  L'évacuation dans le réseau d'assainissement des eaux usées résiduaires liées aux activités admises, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales
  Les eaux pluviales générées par les constructions et installations sur les terrains sont à évacuer par infiltration dans le sol lorsqu'un réseau collecteur n'existe pas.

4.3 Autres réseaux

Tout autre réseau sera à réaliser par câbles ou canalisations souterrains.

Article UZVA 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZVA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions principales sont implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de desserte. Les saillies (balcons, perrons,...) de 1,50 mètres maximum sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique qui pourront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,5 mètres dans la mesure où elles ne contraignent pas l'organisation générale du secteur.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZVA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur deux parcelles contiguës sont implantées de façon à ce qu'elles respectent une distance minimale de 4 mètres entre elles. Toutefois, si une construction est établie en limite séparative, la construction voisine pourra s'implanter en mitoyenneté.

Les constructions ne pourront être implantées que sur l'une des limites séparatives latérales.

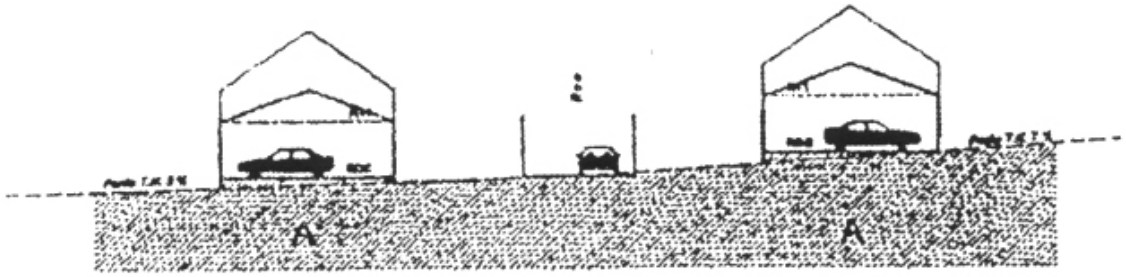
Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZVA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres peut être exigée entre deux constructions.

Afin de s'adapter à la topographie du site, l'implantation des garages est conforme aux principes illustrés dans la coupe ci-dessous :



Garages au niveau du R.D.C.

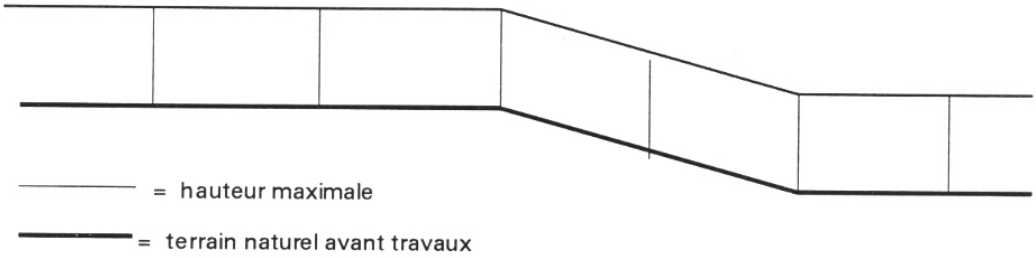
Article UZVA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 40% de la superficie du terrain.

Article UZVA 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale autorisée est la hauteur hors tout mesurée en tout point, entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux.



2. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+2+Combles partiels, soit 10 mètres à l'acrotère, et 13 mètres au faîtage.

Afin de s'adapter à la topographie du site, le niveau de la dalle rez-de-chaussée n'est pas à plus de 0,70 mètres du Terrain naturel en tout point ayant un accès extérieur (porte, porte-fenêtre, terrasse, ...).

Article UZVA 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En dehors des antennes ou paraboles indispensables à l'activité de l'utilisateur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Les paraboles sont de même teinte que la façade ou la toiture sur laquelle elles sont installées.

Les extensions sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur.

Toitures

Les toitures de toutes les constructions sont réalisées soit en tuiles terre cuite de teinte rouge ou rouge brun ; soit en métal (zinc ; tôle laquée ;...) de couleur assimilée zinc ou similaire. Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées.

Sauf cas particulier, et hors toitures végétalisées**,** les toitures des constructions principales **ont** des pentes comprises entre 50 et 100 % (soit 30 et 45°) pour les toitures en tuiles ; entre 10 et 30% pour les toitures en métal.

L'orientation du faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voie qui assure la desserte de l'îlot sauf dans le cas d'une installation de panneaux solaires.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Façades

Pierres naturelles

Si la conception (taille et pose) le permet, elles peuvent restées apparentes. Dans ce cas, on prendra soin de jointoyer à niveau avec enduit à la chaux grasse coloré artificiellement ou naturellement, permettant d'approcher la teinte des pierres ou de garder au mur son unité. Les joints foncés en creux ou en relief, cernant la pierre, ne sont pas admis.

Les bétons

Lorsqu'il y a emploi de béton, ainsi que l'emploi de granulats de la région, il est conseillé de laisser les bétons bruts de décoffrages à condition que le coffrage soit soigné et que les ciments soient clairs.

Les bardages

Ils sont traditionnellement en bois traité sous autoclave (type carbonyle, créosote, produits modernes ou similaires,...) ; ou bois peint (type fun lame ou similaire).

L'utilisation de vernis est interdite.

Pour les couleurs, voir en annexe 1 la palette des enduits et constructions bois.

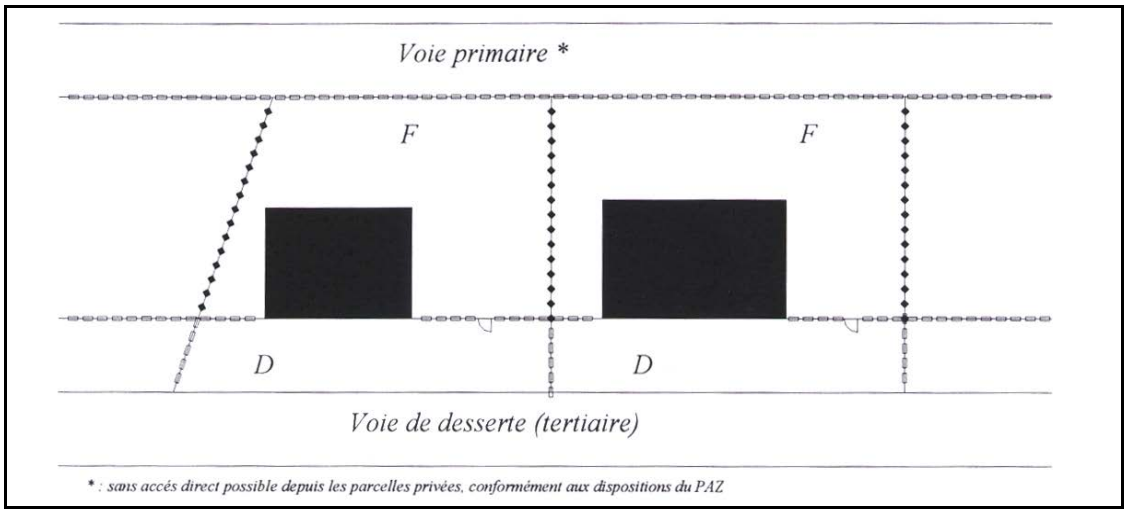
Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Clôtures (voir en annexe 2, la liste des essences proposées)

Le projet de clôture doit figurer obligatoirement sur la demande de permis de construire.

. espace « D » : entre la voie de desserte et la façade de la première construction.

. espace « F » : entre la façade de la construction et le fond de parcelle.



palissade en bois traité, ou mur plein en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction ou mur béton clair propre de décoffrage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel

clôtures végétales sous la forme de haies vives ou palissade en bois traité ou mur maçonnerie enduite en harmonie avec la façade principale de la construction ou mur béton clair propre de décoffrage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel

palissade bois ou mur maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction ou mur béton clair propre de décoffrage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel. avec portillon

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZVA 12 : Stationnement

Les normes

logements individuels

- 2 places de stationnement dont 1 couverte.

logements collectifs

- 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.

activités professionnelles

- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de surface accessible au public.

L'emprise des emplacements extérieurs devra être au minimum de 5X3 mètres par place. Les places de stationnement ne devront pas être commandées, sauf dans le cas de logements individuels.

Dans le cadre de logements collectifs, la norme est ramenée à une emprise minimale de 5x2.5 mètres

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, de bureaux : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Le stationnement des deux roues doit être dimensionné sur une base de 1,5 m² par place. Pour les logements, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UZVA 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZVA 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Surface zone	COS	surface de plancher
7 760	Non réglementé	7 760 m²

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZVB

Ce secteur repéré aux documents graphiques est destiné à accueillir de l'habitat sous la forme de maisons individuelles avec des variations d'implantation qui permettent la mitoyenneté entre deux constructions.

Le secteur UZVB se subdivise en plusieurs sous-secteurs identifiés au document graphique : UZVB1, UZVB2, UZVB3 et UZVB4, …

En zone UZVB4, la construction en bande est autorisée.

Article UZVB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe III de l'Article UZVB 2 qui ne satisfont pas aux conditions fixées ;
- Les constructions qui n'entrent pas dans une opération d'aménagement ou de construction
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, de commerce ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets ;
- Les dépôts et stockage de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

Article UZVB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol admise, de fouilles archéologiques, de travaux publics ;
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises,
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZVB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès et voiries doivent présenter 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,

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du code civil.

Les accès privés au débouché de certaines voiries principales sont interdits conformément aux indications mentionnées aux documents graphiques.

3.2 Voirie et cheminements

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, ont les caractéristiques indiquées aux documents graphiques.

Les voiries privées desservant :

. au plus 4 logements, ont une emprise totale de 4 mètres ;

. 5 logements et plus, ont une emprise totale de 6 mètres dont 4 mètres réservés à la chaussée.

Article UZVB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable est raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau est assurée dans des conditions conformes au règlement de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces branchements sont conformes au règlement de la Ville de Besançon.
  Le réseau d'évacuation des eaux usées réalisé dans le cadre de l'opération est raccordé au réseau général public.

- Eaux pluviales
  Les eaux pluviales générées par les constructions et installations sur les terrains sont à évacuer par infiltration dans le sol lorsqu'un réseau collecteur n'existe pas.

4.3 Autres réseaux

Tout autre réseau est à réaliser par câbles ou canalisations souterrains.

Article UZVB 5 : Caractéristiques des terrains

UZVB1, UZVB2, UZVB3

La taille minimale des parcelles est de 500 m², sauf dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé...) pour lesquelles la surface des parcelles est en moyenne de 500 m² sans pouvoir être inférieure à 300 m² minimum.

UZVB4

Compte tenu des spécificités au sous-secteur en termes d'habitat (maison en bande), la règle de la taille minimale ne s'applique pas.

Article UZVB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique qui pourront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,5 mètres dans la mesure où elles ne contraignent pas l'organisation générale de la zone.

Les constructions s'implantent à un minimum d'un mètre des cheminements piétons.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZVB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 = minimum 3 mètres).

Le garage peut également être implanté en limite si sa hauteur n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

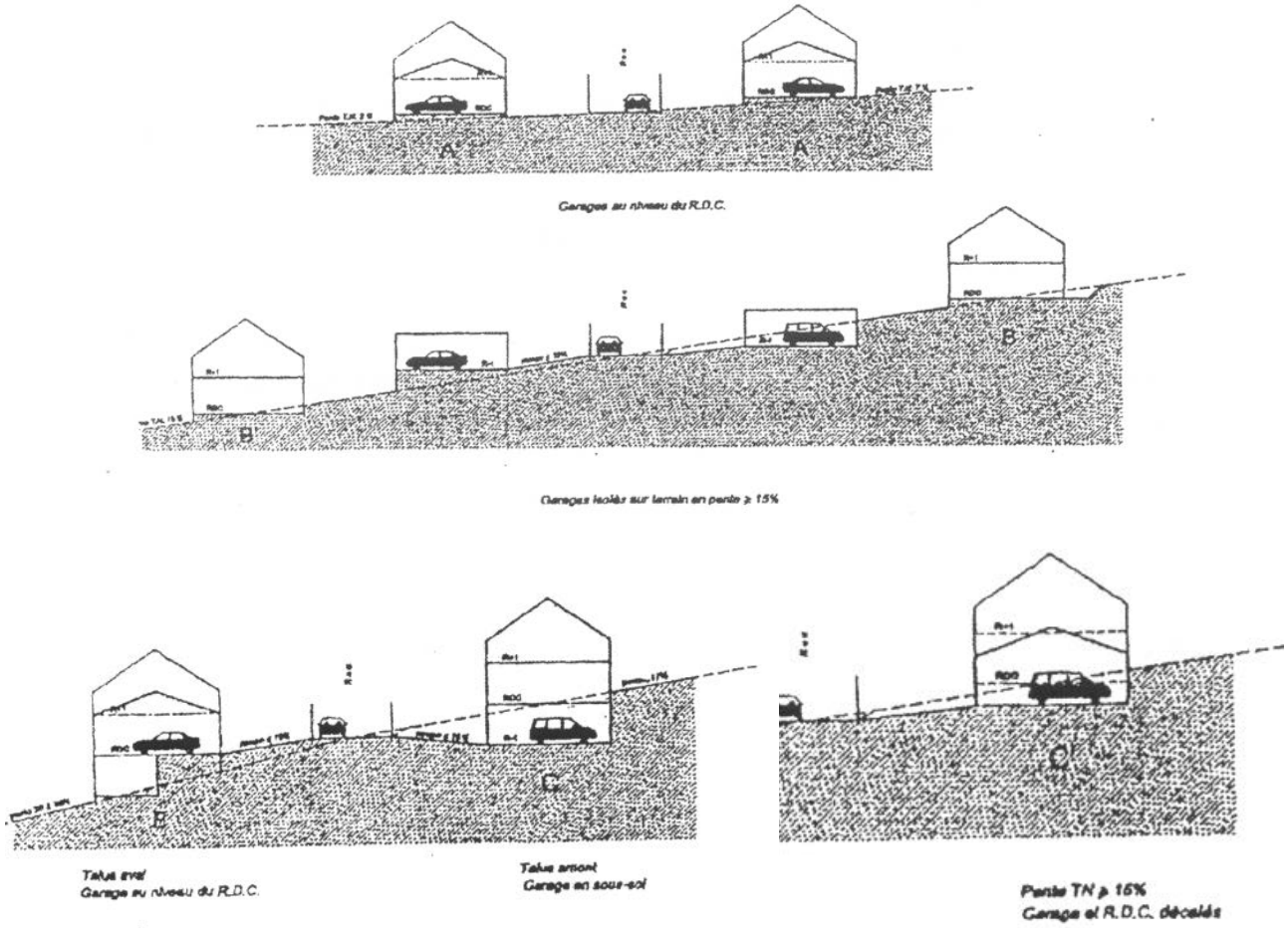
Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble, si une construction est établie en limite séparative, la construction voisine peut s'implanter en mitoyenneté.

Ces règles ne s'appliquent pas au sous-secteur UZVB 4.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZVB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de s'adapter à la topographie du site, l'implantation des garages est conforme aux principes illustrés dans les coupes ci-dessous :



Article UZVB 9 : Emprise au sol

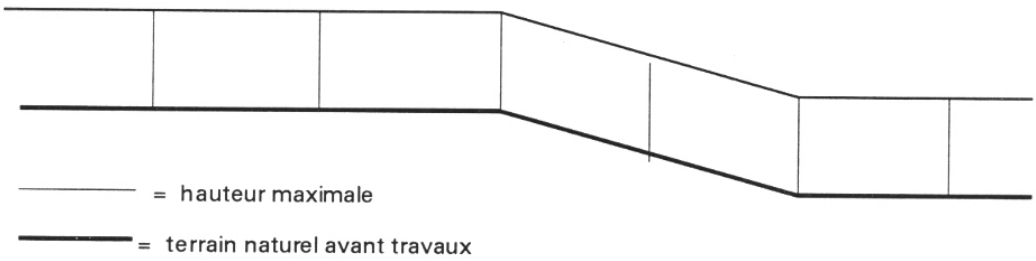
L'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% de la superficie du terrain.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble en UZVB1, UZVB2 et UZVB3 et dans le cas général de UZVB4, l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 %.

Article UZVB 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale autorisée est la hauteur hors tout mesurée en tout point, entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux.



2. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

   Le gabarit de construction sera au maximum de type R+1+Combles partiels, soit 7 mètres à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

   Afin de s'adapter à la topographie du site, le niveau de la dalle rez-de-chaussée ne devra pas être à plus de 0,70 mètres du T.N en tout point ayant un accès extérieur (porte ; porte-fenêtre ; terrasse...).

Article UZVB 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

1. En dehors des antennes ou paraboles indispensables à l'activité de l'utilisateur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
2. Les paraboles sont de même teinte que la façade ou la toiture sur laquelle elle est installée.
3. Les extensions futures et les constructions annexes et garages sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur.

Toitures

Les toitures de toutes les constructions devront être réalisées soit en tuiles terre cuite de teinte rouge ou rouge brun ; soit en métal (zinc ; inox plombé ; tôle laquée ;...) de couleur assimilée zinc ou similaire. Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées.

Sauf cas particulier, et hors toitures végétalisées, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 50 et 100 % (soit 30 et 45°) pour les toitures en tuiles ; entre 10 et 30% pour les toitures en métal.

L'orientation du faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voie qui assure la desserte de l'îlot sauf dans le cas d'une installation de panneaux solaires.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Façades

Pierres naturelles

Si la conception (taille et pose) le permet, elles peuvent restées apparentes. Dans ce cas, on prendra soin de jointoyer à niveau avec enduit à la chaux grasse coloré artificiellement ou naturellement, permettant d'approcher la teinte des pierres ou de garder au mur son unité. Les joints foncés en creux ou en relief, cernant la pierre, ne sont pas admis.

Les bétons

Lorsqu'il y a emploi de béton, ainsi que l'emploi de granulats de la région. Il est conseillé de laisser les bétons bruts de décoffrages à condition que le coffrage soit soigné et que les ciments soient clairs.

Les bardages

Ils sont traditionnellement en bois traité sous autoclave (type carbonyle, créosote, produits modernes ou similaires...) ; ou bois peint (type fun lame ou similaire).

L'utilisation de vernis est interdite.

Pour les couleurs, voir en annexe 1 du présent règlement la palette des enduits et des constructions bois.

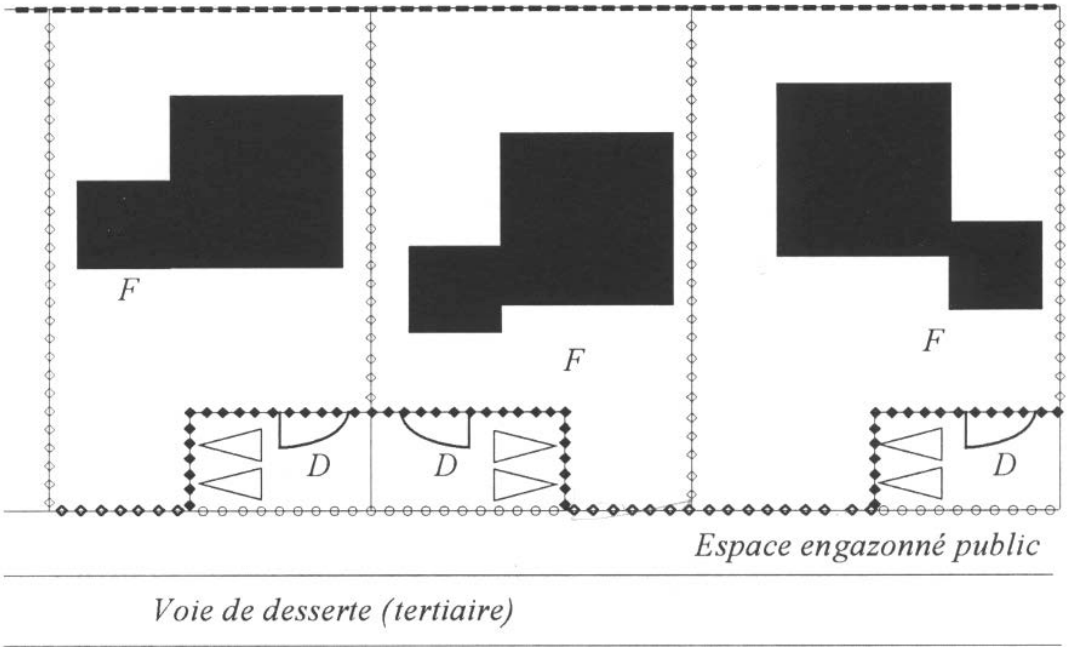
Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Clôtures (voir en annexe 2 du présent règlement, la liste des essences proposées)

Le projet de clôture doit figurer obligatoirement sur la demande de permis de construire.

Cas 1- Schéma des clôtures pour les parcelles dont l'espace D est orienté au sud/sud-est

- espace « D » : entre la voie de desserte et la palissade
- espace « F » : entre la palissade et le fond de parcelle



palissade bois traité de 1.80 mètres de haut maximum à partir du sol naturel

- espace D ouvert sur voirie
haies vives discontinues comportant plusieurs espèces de type strate basse

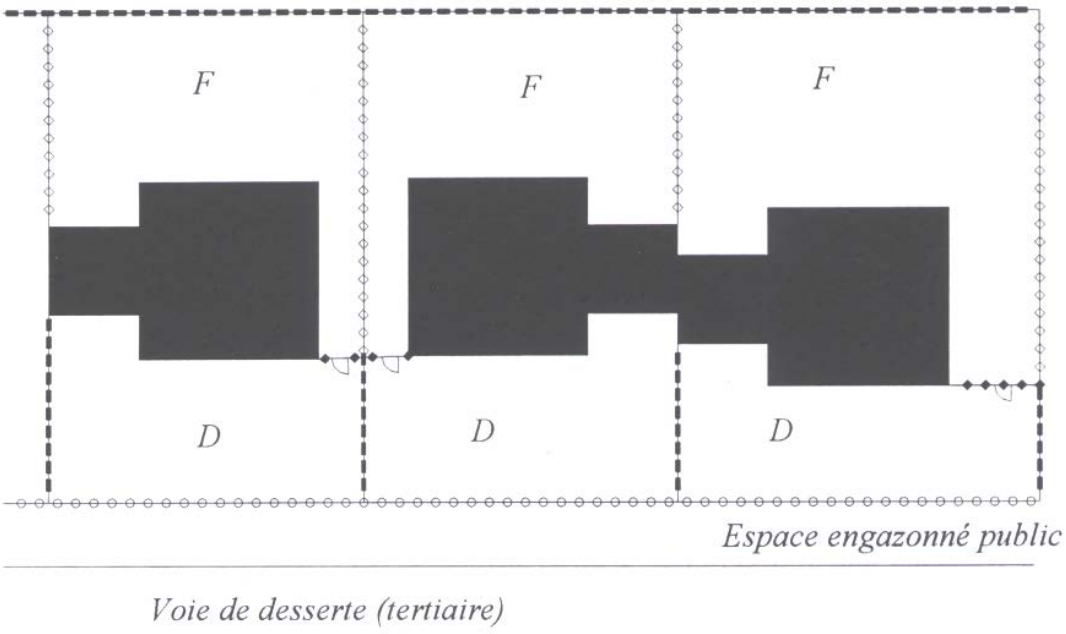
palissade bois possible ou grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1,50 mètres à partir du sol naturel ou haies constituées de végétaux reprenant les essences type strate arbustive

palissade bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel, équipée d'un portail bois ou métal

haies vives continues

Cas 2- Schéma des clôtures pour les parcelles dont l'espace D est orienté au nord/nord-ouest

. espace « D » : entre la voie de desserte et la façade de la première construction.
. espace « F » : entre la construction et le fond de parcelle.



palissade bois traité de 1,80 mètres de haut maximum à partir du sol naturel

- espace D ouvert sur voirie
haies vives discontinues comportant plusieurs espèces de type strate basse

palissade bois possible ou grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1,50 mètres à partir du sol naturel ou haies constituées de végétaux reprenant les essences type strate arbustive

palissade bois ou clôtures végétales continues avec portillon

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZVB 12 : Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Normes de stationnement

Par logement : 3 places dont 1 place couverte et 1 place extérieure directement accessible depuis l'espace public.

L'emprise des emplacements extérieurs devra être au minimum de 5 x 3 mètres par place à créer.

Dans le cadre de logements collectifs, la norme est ramenée à une emprise minimale de 5x2.5 mètres.

Article UZVB 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Obligation de maintenir les boisements existants sur une épaisseur minimale de 4 mètres en fond de parcelle.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées et entretenues à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre d'un seul tenant.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZVB 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Surface zone	COS	surface de plancher
100 981 m²	Non réglementé	49 544 m²

Chapitre III - Dispositions applicables au secteur UZVC

Ce secteur repéré aux documents graphiques est destiné à l'implantation d'habitat individuel peu dense. Le secteur UZVC se subdivise en plusieurs sous–secteurs identifiés sur les documents graphiques.

Article UZVC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'Article UZVC 2 qui ne satisfont pas aux conditions fixées ;
- Les constructions qui n'entrent pas dans une opération d'aménagement ou de construction ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination industrielle ; artisanale, de commerce ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, les dépôts et stockage de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

Article UZVC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone UZVC 2 sont admises les constructions à destination de commerce, bureaux dès lors qu'elles implantées sur la parcelle située à l'angle des Chemins de Montarmots et de la Selle, qu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et prennent place dans le corps du bâtiment principal ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol admise, de fouilles archéologiques et de travaux publics ;
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté

du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZVC 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès et voiries doivent présenter 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,

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du code civil.

Aucun accès privé ne débouche sur les voiries indiquées aux documents graphiques.

3.2 Voirie et cheminements

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, ont les caractéristiques indiquées aux documents graphiques.

Article UZVC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable est raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau est assurée dans des conditions conformes au règlement de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces branchements seront conformes au règlement de la Ville de Besançon.
  Le réseau d'évacuation des eaux usées réalisé dans le cadre de l'opération doit être raccordé au réseau général public.
  L'évacuation dans le réseau d'assainissement des eaux usées résiduaires liées aux activités admises, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.
- Eaux pluviales
  Les eaux pluviales générées par les constructions et installations sur les terrains sont à évacuer par infiltration dans le sol lorsqu'un réseau collecteur n'existe pas.

4.3 Autres réseaux

Tout autre réseau est à réaliser par câbles ou canalisations souterrains.

Article UZVC 5 : Caractéristiques des terrains

UZVC1

La taille moyenne des parcelles sur les sous-secteurs UZVC1 est de 1 000 m². Le nombre de lot par sous-secteur est obtenu en divisant la surface du sous secteur par 1000 soit :

surface totale de UZVC1 / 1 000 m² = nombre de parcelles autorisées.

Toutefois, la surface minimale de chaque terrain ne peut être inférieure à 750 m².

UZVC2 et UZVC3

La taille minimale des parcelles est de 600 m².

Article UZVC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions, y compris le garage, s'implantent à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique qui s'implantent avec un recul compris entre 0 et 1,5 mètres dans la mesure où elles ne contraignent pas l'organisation générale de la zone.

Les constructions s'implantent à un minimum d'un mètre des cheminements piétons.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZVC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

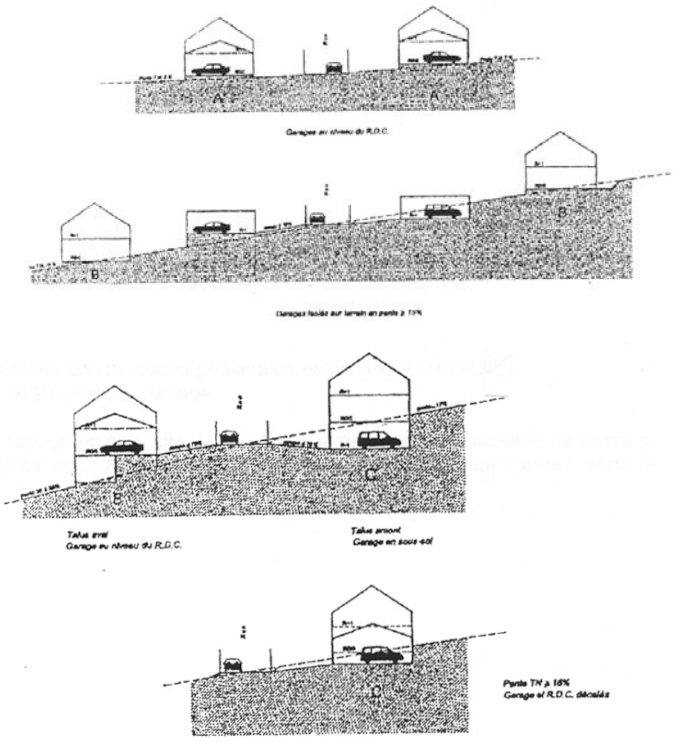
Le garage peut être implanté en limite si la hauteur de celui-ci n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble en UZVC2, si une construction est établie en limite séparative, la construction voisine peut s'implanter en mitoyenneté.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZVC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de s'adapter à la topographie du site, l'implantation des garages est conforme aux principes des coupes ci-jointes :



Article UZVC 9 : Emprise au sol

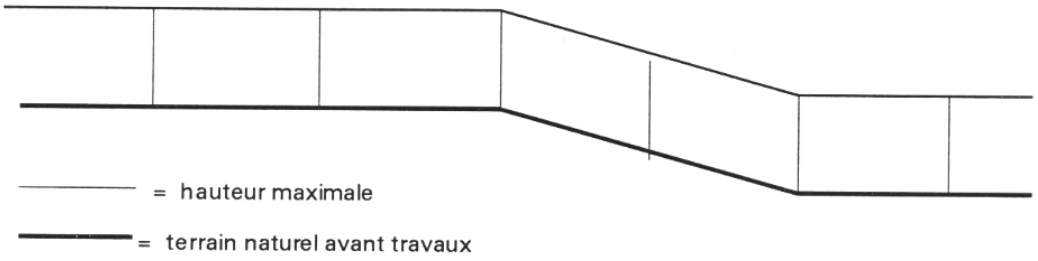
L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30 % de la superficie du terrain.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble en UZVC2, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 35 % de la superficie du terrain.

Article UZVC 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale autorisée est la hauteur hors tout mesurée en tout point, entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux.



2. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+1+Combles partiels soit 7 mètres à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

Afin de s'adapter à topographie du site, le niveau de la dalle rez-de-chaussée n'est pas à plus de 0,70 mètres du T.N en tout point ayant un accès extérieur (porte ; porte-fenêtre ; terrasse...).

Article UZVC 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En dehors des antennes ou paraboles indispensables à l'activité de l'utilisateur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Les paraboles sont de même teinte que la façade ou la toiture sur laquelle elle est installée.

Les extensions futures et garages sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur.

Toitures

Les toitures de toutes les constructions sont réalisées soit en tuiles terre cuite de teinte rouge ou rouge brun ; soit en métal (zinc ; tôle laquée ;...) de couleur assimilée zinc ou similaire. Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées.

Sauf cas particulier, et hors toitures végétalisées, les toitures des constructions principales **ont** des pentes comprises entre 50 et 100 % (soit 30 et 45°) pour les toitures en tuiles ; entre 10 et 30% pour les toitures en métal.

L'orientation du faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voie qui assure la desserte de l'îlot sauf dans le cas d'une installation de panneaux solaires.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Façades

Pierres naturelles

Si la conception (taille et pose) le permet, elles peuvent restées apparentes. Dans ce cas, on prendra soin de jointoyer à niveau avec enduit à la chaux grasse coloré artificiellement ou naturellement, permettant d'approcher la teinte des pierres ou de garder au mur son unité. Les joints foncés en creux ou en relief, cernant la pierre, ne sont pas admis.

Les bétons

Lorsqu'il y a emploi de béton, ainsi que l'emploi de granulats de la région. Il est conseillé de laisser les bétons bruts de décoffrages à condition que le coffrage soit soigné et que les ciments soient clairs.

Les bardages

Ils sont traditionnellement en bois traité sous autoclave (type carbonyle, créosote, produits modernes ou similaires...) ; ou bois peint (type fun lame ou similaire).

L'utilisation de vernis est interdite.

Pour les couleurs, voir en annexe 1 « la palette des enduits et constructions bois. »

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Clôtures (cf. annexe 2 « la liste des végétaux proposés)

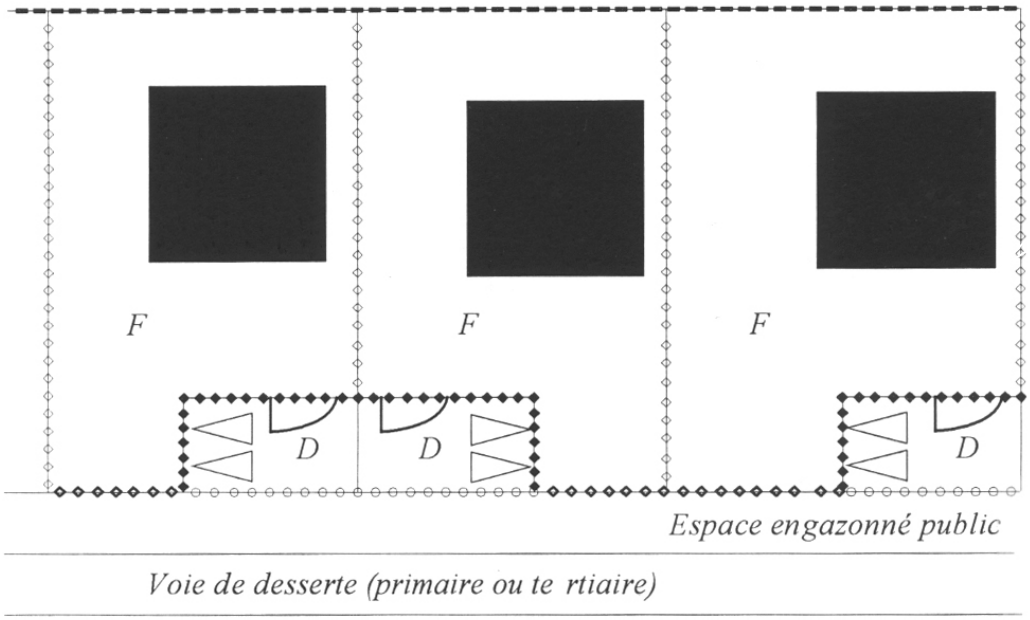
Le projet de clôture doit figurer obligatoirement sur la demande de permis de construire.

Les clôtures seront réalisées unitairement à l'échelle de chaque sous-secteur conformément aux dispositions suivantes :

Cas 1- Schéma des clôtures pour les parcelles dont l'espace D est orienté au sud/sud-est

. espace « D » : entre la voie de desserte et la palissade.

. espace « F » : entre la palissade et le fond de parcelle.



- en limite des espaces publics
matérialisation par palissade en bois traité de 1,80 mètres de haut à partir du sol naturel

palissade bois ou haies, ou grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1,50 mètres à partir du sol naturel

- espace D ouvert sur voirie
haies vives discontinues comportant plusieurs espèces de type strate basse

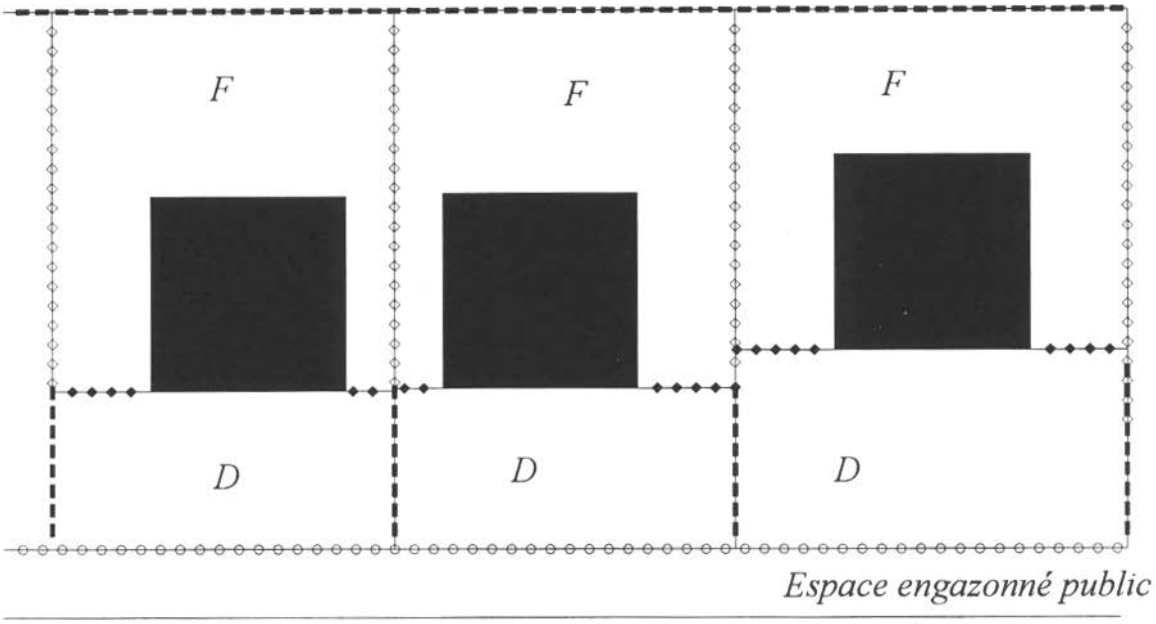
palissade bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel, équipée d'un portail bois ou métal

haies vives continues

Cas 2- Schéma des clôtures pour les parcelles dont l'espace D est orienté au nord/nord-ouest

. espace « D » : entre la voie de desserte et la façade de la première construction.
. espace « F » : entre la façade de la construction et le fond de parcelle.

Les clôtures sont réalisées unitairement à l'échelle de chaque sous-secteur conformément aux dispositions suivantes :



- en limite des espaces publics
matérialisation par palissade en bois traité de 1.80 mètres de haut à partir du sol naturel.

palissade bois ou haies, ou grillage plastifié d'une hauteur maximum de 1.50 mètres à partir du sol naturel.

- espace D ouvert sur voirie
haies vives discontinues comportant plusieurs espèces de type strate basse

haie vive continue (avec ou sans portillon intégré), ou palissade bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètres à partir du sol naturel.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZVC 12 : Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Les normes

Logements
- 2 places dans le garage
- 2 emplacements extérieurs directement accessibles depuis l'espace public.

Activités professionnelles

- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de surface ouverte au public.

L'emprise des emplacements extérieurs est au minimum de 5 x 3 mètres par place à créer. Dans le cadre de logements collectifs, la norme est ramenée à une emprise minimale de 5x2.5 mètres

Les places de garages peuvent être commandées.

Article UZVC 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet

paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Obligation de maintenir les boisements existants sur une épaisseur minimale de 4 mètres en fond de parcelle.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées et entretenues à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre d'un seul tenant.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZVC 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Surface zone	COS	surface de plancher
90 561 m2	Non réglementé	30 908 m2

Chapitre IV- Dispositions applicables au secteur UZVD

Ce secteur repéré aux documents graphiques est destiné à recevoir l'habitat sous la forme de petits collectifs, d'habitat individuel groupé, d'habitat individuel diffus.

Les activités de type commerces et bureaux sont ponctuellement admises.

Article UZVD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'Article UZVD 2 qui ne satisfont pas aux conditions fixées ;
- Les constructions qui n'entrent pas dans une opération d'aménagement ou de construction ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination artisanale et industrielle ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, les dépôts et stockage de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

Article UZVD 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'Article UZVD 1 ;
- Les constructions à destination de commerces, bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et prennent place dans le corps du bâtiment principal, et qu'elles sont implantées sur les parcelles ayant un accès direct sur le Chemin des Montarmots ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol admise, de fouilles archéologiques, de travaux publics ;
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté

du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZVD 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès et voiries doivent présenter 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,

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du code civil.

Les accès privés au débouché de certaines voiries principales sont interdits conformément aux indications mentionnées aux documents graphiques,

3.2 Voirie et cheminements

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, ont les caractéristiques indiquées aux documents graphiques.

Les voiries privées desservant :

- au plus 4 logements, ont une emprise totale de 4 mètres ;
- 5 logements et plus, ont une emprise totale de 6 mètres dont 4 mètres réservés à la chaussée.

Article UZVD 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau est assurée dans des conditions conformes au règlement de la Ville de Besançon.

4.2 Assainissement

- Eaux usées :
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces branchements sont conformes au règlement de la Ville de Besançon.
  Le réseau d'évacuation des eaux usées réalisé dans le cadre de l'opération doit être raccordé au réseau général public.
  L'évacuation dans le réseau d'assainissement des eaux usées résiduaires liées aux activités admises, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales
  Les eaux pluviales générées par les constructions et installations sur les terrains sont à évacuer par infiltration dans le sol lorsqu'un réseau collecteur n'existe pas.

4.3 Autres réseaux

Tout autre réseau est à réaliser par câbles ou canalisations souterrains.

Article UZVD 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZVD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les saillies (balcons, perrons,...) de 1,50 mètres maximum sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique qui peuvent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,5 mètres dans la mesure où elles ne contraignent pas l'organisation générale de la zone.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZVD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite séparative

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limite de propriété voisine, la nouvelle construction peut alors s'adosser à ce pignon sans en dépasser la hauteur.

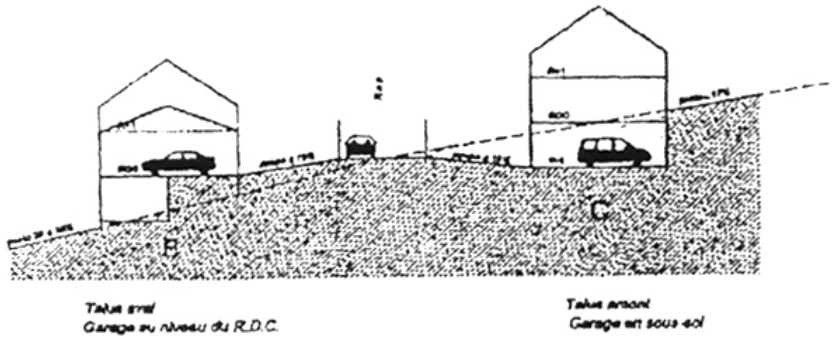
Implantation avec recul de la limite séparative

La distance séparant la construction de la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres (H/ 2 = 4 mètres)

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZVD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de s'adapter à la topographie du site, l'implantation des garages, lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, doit être conforme aux principes des coupes ci-dessous :



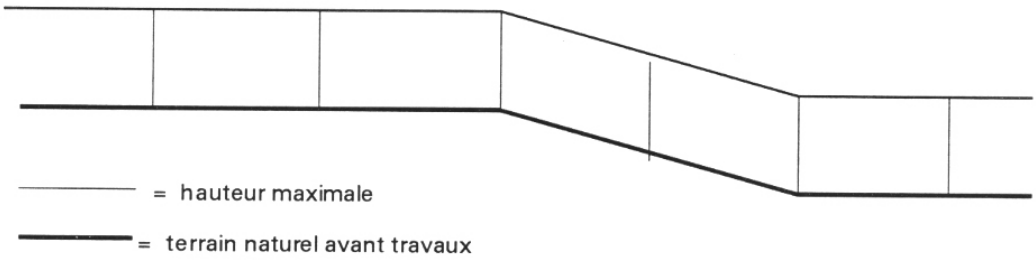
Article UZVD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UZVD 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale autorisée est la hauteur hors tout mesurée en tout point, entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux.



2. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

   Le gabarit construction sera au maximum de type R+2+Combles partiels, soit 10 mètres à l'acrotère, et 15 mètres au faîtage. Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 % et que le terrain est situé en contrebas d'une voie, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre. La hauteur type exprimée en niveau est appréciée sur la façade réglementée par rapport à la voie.

   Afin de s'adapter à la topographie du site, le niveau de la dalle rez-de-chaussée n'est pas à plus de 0,70 mètre du T.N en tout point ayant un accès extérieur (porte ; porte-fenêtre ; terrasse...).

Article UZVD 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

1. En dehors des antennes ou paraboles indispensables à l'activité de l'utilisateur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
2. Les paraboles sont être de même teinte que la façade ou la toiture sur laquelle elle est installée.
3. Les extensions futures sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur.

Toitures

Les toitures de toutes les constructions sont réalisées soit en tuiles terre cuite de teinte rouge ou rouge brun ; soit en métal (zinc ; tôle laquée ;...) de couleur assimilée zinc ou similaire. Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées.

Sauf cas particulier, et hors toitures végétalisées, les toitures des constructions principales ont des pentes comprises entre 50 et 100 % (soit 30 et 45°) pour les toitures en tuiles ; entre 10 et 30% pour les toitures en métal.

L'orientation du faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voie qui assure la desserte de l'îlot sauf dans le cas d'une installation de panneaux solaires.

Les couvertures en terrasse sont limitées à 20% de la surface couverte. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Façades

Pierres naturelles

Si la conception (taille et pose) le permet, elles peuvent rester apparentes. Dans ce cas, on prendra soin de jointoyer à niveau avec enduit à la chaux grasse coloré artificiellement ou naturellement, permettant d'approcher la teinte des pierres ou de garder au mur son unité. Les joints foncés en creux ou en relief, cernant la pierre, ne sont pas admis.

Les bétons

Lorsqu'il y a emploi de béton, ainsi que l'emploi de granulats de la région, il est conseillé de laisser les bétons bruts de décoffrages à condition que le coffrage soit soigné et que les ciments soient clairs.

Les bardages

Ils sont traditionnellement en bois traité sous autoclave (type carbonyle, créosote, produits modernes ou similaires...) ; ou bois peint (type fun lame ou similaire).

L'utilisation de vernis est interdite.

Pour les couleurs, voir en annexe 1 du présent règlement la palette des enduits et constructions bois.

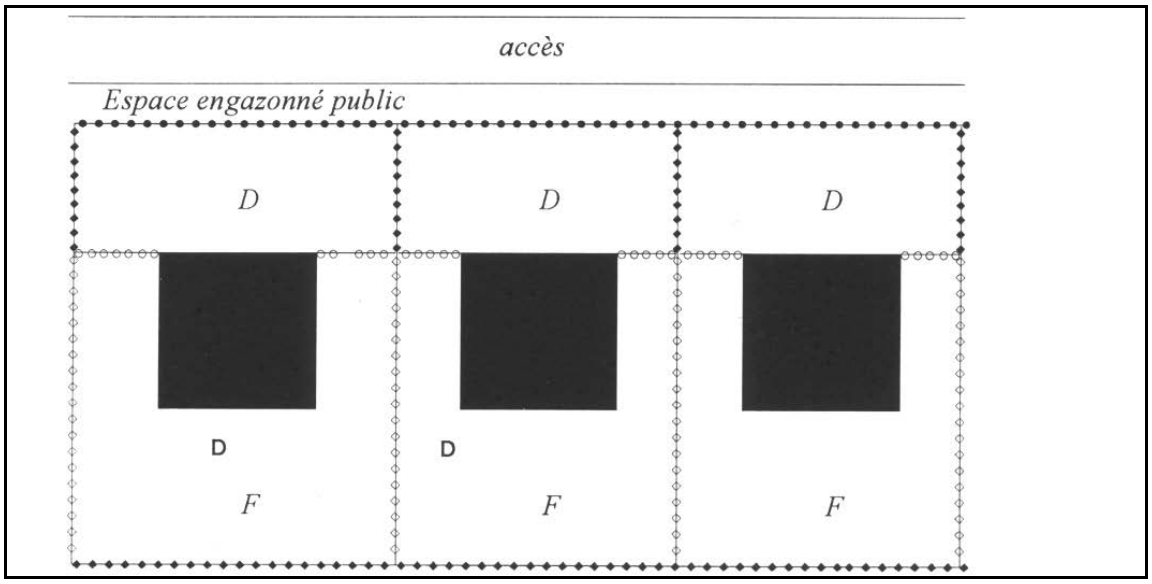
Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Clôtures : voir en annexe 2 du présent règlement la liste des végétaux proposés.

Le projet de clôture doit figurer obligatoirement sur la demande de permis de construire.

. espace « D » ouvert sur voirie : entre la voie d'accès et la façade de la première construction.

. espace « F » : entre la façade de construction et le fond de parcelle.



palissade bois ou haies

palissade bois possible ou grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1,50 mètres à partir du sol naturel ou haies constituées de végétaux reprenant les essences type strate arbustive.

Espace D ouvert sur voirie
haie vive continue (avec ou sans portillon intégré), soit palissade bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètres à partir du sol naturel

plantations discontinues

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Article UZVD 12 : Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Les normes
logements individuels
- 2 places de stationnement dont 1 couverte.

logements collectifs

-1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.

activités professionnelles
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de surface ouverte au public.

Les places de stationnement ne devront pas être commandées, sauf dans le cas de logements individuels.

L'emprise des emplacements extérieurs est au minimum de 5 x 3 mètres par place créée. Dans le cadre de logements collectifs, la norme est ramenée à une emprise minimale de 5x2.5 mètres.

Article UZVD 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 35 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 35 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En

outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées et entretenues à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre d'un seul tenant.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZVD 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Surface zone	COS	surface de plancher
13 475	Non réglementé	6 737

Chapitre V- Dispositions applicables au secteur UZVP

Ce secteur, repéré aux documents graphiques, est réservé à la création d'un espace vert paysager et de cheminements piétons, ainsi qu'à l'accueil de locaux et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement de la zone.

Article UZVP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises à l'Article UZVP 2.

Article UZVP 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et installations liés à la réalisation d'un espace vert paysager et de cheminements piétons ;
- les ouvrages et installations d'infrastructures liées à l'exploitation des réseaux et les installations techniques qui y sont liées sous réserve qu'ils ne compromettent le paysage ;
- les locaux et ouvrages techniques lorsqu'ils sont relatifs à l'aménagement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol admise, de fouilles archéologiques, de travaux publics. ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique,_au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZVP 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article UZVP 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article UZVP 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZVP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent à une distance minimale de un mètre par rapport aux voies et cheminements piétons.

Les locaux techniques (transformateurs, ...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZVP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (transformateurs, ...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZVP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZVP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZVP 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres.

Article UZVP 11 : Aspect extérieur

Les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'aménagement de la zone par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article UZVP 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article UZVP 13 : Espaces libres et plantations

Non règlementé.

Article UZVP 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE UZV
ZAC Val des Grands Bas

Annexes

Annexe 1- Palette des enduits et teintes

Etablie à partir de la palette « Collections enduits et minéraux n°1 » ou équivalent.

Palette des enduits (établie à partir de la palette « Collections enduits et minéraux n°1 » ou similaire)
215, 016, 091, 203, 207, 210, 245, 255, 257, 261

Palette constructions bois (Etablie à partir de la palette FUNLAM ou similaire)
ON - 0076, ON – 0064, F6 – 2080, SO – 1070, NO – 0565, CO - 0565

Annexe 2- Liste des végétaux pour la matérialisation des limites parcellaires privatives

1.1 Haies vives continues et discontinues (sur rue)

Strate basse

. Graminées : Stipa tenuifolia, Pennisetum alopecuroides, Pennisetum orientalis, Festuca glauca, Briza media, Hordeum jubatum, Carex buchananii, Carex testacea.

. Vivaces : Achillées (Achillea sp.), Heuchère (Heuchera sanguinea), Géranium vivace (Geranium sp.).

. Arbustes : Rosa 'the Fairy', Spirées naines (Spirea japonica, Spirea little princess), Lavandes (Lavandula), Viorne (Viburnum opulus nanum), Potentille (Potentilla fruticosa), Deutzia (Deutzia gracilis).

Strate arbustive

Spirée (Spiraea x arguta), Buis (Buxus sempervirens), Viornes (Viburnum bodnantense, Viburnum lantana), Osmanthe (Osmanthus heterophyllus), Chèvrefeuilles (Lonicera xylosteum, Lonicera tatarica), Laurier du Portugal (Prunus lusitanica), Berberis (Berberis thunbergii, Berberis stenophylla), Fusain (Euonymus alatus), Deutzia 'Mont Rose ', Seringat (Philadelphus coronarius), Cognassier du japon (Chaenomeles japonica), Cotoneaster (Cotoneaster franchetti), Cornouillers (Cornus alba, Cornus stolonifera 'flaviramea'), Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum), Weigela (Weigela florida), Abelia (Abelia floribunda), Photinia (Photinia x fraseri), Fusain (Euonymus alatus), Amélanchier (Amelanchier lamarkii), Pyracanthas (Pyracantha 'Soleil d'Or', Pyracantha sp.), Potentille (Potentilla fruticosa), Mahonia (Mahonia aquifolium), Forsythia (Forsythia intermedia), Noisetier (Corylus avellana), Troëne (Ligustrum vulgare).

1.2 Arbres à développement moyen (dans parcelles)

Sorbier (Sorbus aucuparia), Erable Champêtre (Acre campestre).
Arbres fruitiers : Cerisier (Prunus avium), Prunier (Prunus x domestica), Pommier (Malus x domestica), Poirier (Pyrus communis).

ZONE UZM
ZAC de la Mouillère

Le présent règlement s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite "La Mouillère".

La zone comprend 3 secteurs, mentionnés aux documents graphiques :

- UZMA affecté principalement à l'habitation et aux activités privées,
- UZMD affecté aux équipements publics,
- UZMF affecté aux installations nécessaires à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Chapitre I- Dispositions applicables au secteur UZMA

Le secteur UZMA est principalement affecté à la réalisation de logements collectifs organisés en îlots et pouvant incorporer des programmes d'activités tertiaires, commerciales et artisanales compatibles avec les habitations, et des équipements publics.

Article UZMA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ;
- L'implantation des installations classées soumises à autorisation en application de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des garages destinés au stationnement de véhicules légers, dépôts d'hydrocarbures et installations de chaufferie ou de climatisation au service des constructions, des installations nécessaires au service public ou qui concourent à l'intérêt général et des parcs de stationnement ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent, l'installation de camping et de caravanes ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, tous dépôts de ferraille, de vieux matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les aires de stationnement (sauf lié à l'habitat et aux activités existantes).

Article UZMA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises si elles respectent les conditions ci-après.

- Toutes les constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants ;
- Les activités (commerces, bureaux, etc.), installation classées soumises à déclaration, désirant s'implanter dans les immeubles d'habitation devront apporter la preuve qu'elles ne sont ni nuisantes, ni gênantes. Dans le cas contraire, des mesures devront être envisagées par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire afin de supprimer ou de réduire les nuisances ou les gênes créées ;

- L'extension, la modification, la réutilisation et l'aménagement à usage d'activité des constructions dans lesquelles s'exerce une activité, les modifications ou extensions d'établissements soumis à déclaration ne sont admis que s'ils n'entraînent pas de risques accrus pour l'environnement et la sécurité des voisins ;
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, contiennent un minimum de 20 % de logements sociaux. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que, s'ils conduisent à un nivellement général tenant compte de l'ensemble des terrains environnants, soit à des fins de construction, soit pour l'aménagement d'espaces libres, ou, que s'ils sont liés à la réalisation de travaux publics ;
- Si l'installation d'un poste de transformation électrique, ou autres installations techniques, est rendue nécessaire par la réalisation d'un programme, elle devra être intégrée dans les bâtiments (sous-sol, rez-de-chaussée) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZMA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection des piétons, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès des constructions autorisées sont conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Les accès pour véhicules à moteur et pour piétons sont distincts et séparés.

De plus, les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

Le dimensionnement des accès aux stationnements sous dalle ou en sous-sol depuis la voirie doit permettre un stationnement provisoire en dehors de l'emprise publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées sont adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.
Pour le service incendie, les voiries en impasse sont aménagées à leur extrémité afin de permettre le retournement des véhicules.

Les voies piétonnes ouvertes au public ont un obstacle amovible (banc, chaînes etc.) pour empêcher l'accès des véhicules à moteur.

Article UZMA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau d'assainissement

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant et à justifier.

Article UZMA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZMA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Le long de la voie publique sur "front bâti "imposé (bordée par un filet continu et triangles) aux documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées le long de la voie publique nouvelle à 2,50 mètres en retrait de la limite de l'emprise publique de manière à constituer "un front bâti" continu.

Cet espace de 2,50 mètres est appelé "zone de pré-habitation".

Dans cet espace, entre l'alignement et le front bâti :
au rez-de-chaussée, seuls sont autorisés les porteurs des éventuelles saillies supérieures,
au delà du rez-de-chaussée, les saillies sont possibles,
les saillies générant de la surface de plancher sont limitées à 25% de la surface de la façade comprise entre R+1 et R+5.

Au-delà de la zone de pré habitation, les constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement, ni en sous-sol, ni en élévation.

Les mêmes conditions d'implantation s'appliquent sur une profondeur de 20 m par rapport au "front bâti".

6.2 Le long de la percée visuelle centrale matérialisée aux documents graphiques

Les constructions sont obligatoires sur une profondeur de 20 mètres en retour du "front bâti".

Au-delà de cette profondeur, l'implantation des constructions est libre.

Les constructions ne doivent présenter aucune saillie au droit de la percée visuelle centrale.

Le cas échéant, les balcons, terrasses, etc., seront donc contenus dans les limites de la zone de constructibilité.

6.3 Le long de la limite séparative avec la Zone UZMF

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire avec l'emprise ferroviaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres, sauf en cas de construction en limite, prévue aux documents graphiques.

6.4 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la

recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Articles UZMA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle générale

Pour réaliser la continuité du "front bâti", les constructions s'implantent sur les limites séparatives latérales. Sur ces limites, les bâtiments présentent un pignon aveugle sur toute leur épaisseur.

Au delà du "front bâti", deux bâtiments sur deux parcelles voisines doivent être implantés à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sans être à moins de 8 mètres l'un de l'autre.

Leur implantation doit être telle que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus de ses pièces principales prennent jour sur cette façade.

7.2. Construction en limite des percées visuelles

Les percées visuelles sont matérialisées aux documents graphiques et définissent des espaces privés paysagers piétons.

Les constructions sont autorisées :

- en limite de percées visuelles ;
- sur une profondeur de 20 mètres à partir du front bâti en application des règles du front bâti (implantation en limite avec un maximum de R+5 et un étage d'attique partiel). Sur cette profondeur de 20 mètres la règle des masques d'éclairement définie en UZMA 7.1 ne s'applique pas.

Au delà de cette profondeur de 20 mètres s'appliquent les règles du masque du cône visuel à 45°.

En sous-sol des percées visuelles à condition de ne présenter aucune émergence par rapport au terrain naturel.

Les saillies sont interdites en sur-sol des percées visuelles. Le cas échéant, les balcons, terrasses, etc., seront donc contenus dans les limites de constructibilité.

7.3 Autres dispositions

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZMA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus de ses pièces principales prennent jour sur cette façade.

Article UZMA 9 : Emprise au sol

L'emprise hors œuvre au sol des bâtiments est inscrite dans les limites indiquées aux documents graphiques. Ce document définit les zones de constructibilité, les zones de plantation et les zones de percées visuelles.

Article UZMA 10 : Hauteur des constructions

10.1 Hauteur absolue

Le gabarit de construction sera au maximum de type R+5.

Toutefois le long du "front bâti", et sur une profondeur de 20 mètres à partir du front bâti, la hauteur maximale des constructions est portée à R+5 plus un étage d'attique partiel, sans pouvoir être inférieure à R+4.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 22 mètres, hauteur mesurée par rapport à la voie de desserte publique.

Les ouvrages indispensables et de faibles dimensions tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, mobilier pour terrasse utilisable, sont inclus dans ce gabarit.

Dans les zones définies par les percées visuelles, les constructions sont limitées au stationnement en sous-sol.

10.2 Hauteur relative par rapport aux percées visuelles

Au-delà d'une distance de 20 mètres par rapport au "front bâti" imposé, si un bâtiment est implanté à la limite de constructibilité opposée, les baies éclairant les pièces principales de cet immeuble ne devront pas être masquées par aucune partie de l'immeuble à construire qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UZMA 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, intérieurs ou extérieurs au périmètre de la Z.A.C.

Cette disposition générale est notamment applicable sous l'angle de la co-vision avec la Citadelle de Besançon.

11.2 Traitement des façades

L'indication "traitement architectural particulier" figuré au document graphique a pour objet de constituer sur les parties de façades sur la voie publique un front bâti continu.

Dans le cas où un bâtiment projeté présente une longueur de façade notablement différente des façades avoisinantes, pour éviter une juxtaposition discordante des façades, notamment le long du "front bâti", son traitement s'harmonise en créant un rythme d'alternance.

Les matériaux apparents en façade sont choisis de telle sorte que leur mise en œuvre et leur entretien permettent de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi de matériaux réfléchissants, verriers ou métalliques, est limité.

Le choix des couleurs des matériaux apparents en façade permet la réalisation d'un ensemble harmonieux sur le secteur de la Z.A.C. et notamment sur le "front bâti".

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découverts sont traités en harmonie avec les façades. Les murs en vis à vis du domaine ferroviaire sont, sauf impossibilité dûment justifiée, traités en façades ouvertes, sur le modèle des façades principales.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.3 Traitement des toitures et des terrasses

Ces parties d'immeuble sont traitées avec le soin dû à une "cinquième façade".

Les parties d'étanchéité sur terrasses, accessibles ou non, reçoivent un parement rapporté.

Les couvertures de toiture à pentes sont en terre cuite, en zinc ou cuivre.

Les appareillages techniques : édicules d'ascenseur, groupes de VMC et conduites d'aération, antennes collectives, paraboles, etc. sont dissimulés dans l'architecture du bâtiment.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

11.4 Ouvrages en débord de façades

La réalisation de débords de façades, d'éléments de modénature, pour des seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures, ainsi que tous accessoires, sous réserve du respect des articles 6 et 7, peut être admise dans les conditions suivantes :

homogénéité de l'ensemble,

- dépassement de 0,20 mètre sur l'alignement au rez-de-chaussée,
- dépassement de 0,35 mètre sur l'alignement au-dessus de 3 mètres.

Article UZMA 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes et prescriptions de l'article 12.2 ci-après est assuré en dehors des voies publiques.

L'ensemble des places de stationnement allouées aux logements est réalisé en souterrain ou sous dalle. Ces locaux ne peuvent être desservis que par deux accès automobile maximum, une entrée et une sortie. Les dimensions minimum préconisées sont 2,5x5 mètres pour les places de stationnement et 5,5 m. pour les voies de desserte.

Néanmoins, le stationnement aérien alloué aux logements est autorisé pour la zone de constructibilité située entre la gare de la Mouillère et la première percée visuelle.

En matière de stationnement, sont soumis au respect des normes toutes constructions neuves, toutes opérations faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux, toutes transformations, aménagements ou extensions de bâtiments existants.

12.2 Les normes

Habitations
- 1,25 place de stationnement par logement.

Bureaux
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Commerces
- 1 place minimum. Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place pour 50 m². Si la surface de vente est supérieure à 400 m2, 1 place pour 30 m².

Restaurants, Salle de réunion
- 1 place pour 30 m² de surface ouverte au public.

Hébergement hôtelier
- 1 place pour 3 chambres + norme salles de réunion et restaurant.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Le stationnement des deux roues doit être dimensionné sur une base de 1,5 m² par place. Pour les logements, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Autres cas non prévus ci dessus

La norme sera celle appliquée à la destination se rapprochant le plus aux destinations ci-dessus et correspondant le mieux aux besoins générés.

Article UZMA 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres constitués par les zones de plantation définies le long de la limite ferroviaire sont plantés d'arbres de haute tige en alignement, selon document graphique. Ils reçoivent un aménagement végétal et minéral.

Les percées visuelles sont plantées de manière à ne pas gêner la vision lointaine. Elles reçoivent un aménagement végétal et minéral faisant l'objet d'un traitement paysagé.

Les terrasses accessibles au rez-de-chaussée ou au 1er niveau sont engazonnées et/ou plantées sur 50 % de leur surface.

Les espaces pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZMA 14 : Surface de plancher

Il peut être construit 33 500 m² de surface de plancher.

Chapitre II- Dispositions applicables au secteur UZMD

Caractère du secteur

Le secteur UZMD recouvre l'ensemble du domaine affecté au public. Ce secteur doit permettre la desserte des emprises aménagées des zones UZMA et UZMF, par la création de voies nouvelles publiques et de parkings publics et par l'aménagement des voies publiques existantes.

Ces emprises UZMD reçoivent également des espaces réservés aux aménagements paysagers (Parc public, square, cheminements piétonniers, etc.).

Article UZMD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie, d'artisanat et de commerces ;
- Toute installation impliquant l'utilisation d'engins bruyants, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Le parcage de tout véhicule, sauf celui lié à l'habitat et aux activités existantes ;
- Les abris mobiles installés à titre permanent ;
- Toute construction, dans l'emprise de la percée visuelle centrale et dans les prolongements des autres percées visuelles.

Article UZMD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol :

- La réalisation et l'extension des équipements lorsqu'ils ont une vocation publique ;
- Les constructions et aménagements publics lorsqu'ils sont liés aux activités de loisirs, de plein air et d'agrément ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils ont un but de conduire à un nivellement général par rapport au terrain naturel voisin, soit à des fins de constructions, soit pour l'aménagement d'espaces libres ;
- Les exhaussements de sol à condition qu'ils ne conduisent en aucun cas à dominer les fonds riverains en tout point dont la distance serait inférieure à la différence de niveau entre la limite parcellaire et le sommet du remblai ;
- Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont liés à la réalisation de travaux publics ou fouilles archéologiques ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères

d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZMD 3 : Accès et voirie

Les voies publiques qui desservent les constructions et installations doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur destination et leur importance.

Les accès privés sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

Article UZMD 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils seront enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant et à justifier.

Article UZMD 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZMD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Toute construction sera implantée à 4 mètres minimum de l'alignement des voies.

Un recul d'un mètre est imposé par rapport aux voies piétonnes.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZMD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H / 2 inférieure ou égale à D minimum 4 mètres).

Pour les constructions établies en limite de propriété, leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZMD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, aucune limite de distance n'est donnée sous réserve d'éventuels besoins du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UZMD 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZMD 10 : Hauteur des constructions

1ère hauteur relative

La hauteur relative autorisée des constructions par rapport aux limites séparatives est égale la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le terrain naturel sans pouvoir excéder le double de la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de la limite parcellaire.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur n'excède pas 4 mètres.

2nde hauteur absolue

Elle est limitée à 8 mètres hors tout mesurée par rapport à la cote altimétrique du terrain naturel, sauf pour les ouvrages techniques dont les caractéristiques imposent un dépassement exceptionnel.

Article UZMD 11 : Aspect extérieur

Les constructions ainsi que les modifications des constructions existantes doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, avec les sites et paysages urbains par leur situation, leur implantation, leur dimensionnement et leur aspect extérieur.

Article UZMD 12 : Stationnement

Le stationnement en surface des véhicules est assuré à proximité immédiate de la voirie publique et est soumis au respect des normes en matière de stationnement. Les dimensions minimales des places sont fixées à 2,35 x 5 m.

Article UZMD 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Les espaces pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZMD 14 : surface de plancher

Il peut être construit 500 m² de surface de plancher.

Chapitre III- Dispositions applicables au secteur UZMF

Caractère du secteur

La zone UZMF recouvre l'ensemble du domaine affecté au service public ferroviaire.

La zone UZMF accueille les installations nécessaires à la création d'une plate-forme intermodale de transports en commun.

Article UZMF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les lotissements ;
- Les aménagements de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux ou véhicules.

Article UZMF 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admises :

- Les constructions de toute nature et dépôts nécessaires au fonctionnement de service public ferroviaire à condition que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques accrus pour le voisinage (sécurité incendie, nuisances, bruits, etc.) ;
- Les constructions, installations de dépôts réalisées pour les clients du service public ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises) et dans les mêmes conditions, les constructions industrielles et commerciales de toute nature ;
- Les installations nécessaires à la création d'une plate-forme intermodale de transports en commun ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; ».
- Dans les périmètres de milieux humides identifiés au document graphique 5.3 intitulé « Protections environnementales », les constructions admises dans la zone, à condition que le pétitionnaire justifie au préalable, sur la base d'un inventaire réalisé selon les critères d'application et de délimitation précisés par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, de l'absence de zone humide. Les zones humides caractérisées sont inconstructibles à l'exception des constructions concernées par des déclarations de projets, des projets d'intérêt général (PIG) et / ou déclarés d'utilité publique.

Article UZMF 3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et leur importance.

Les accès directs à la voirie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

Article UZMF 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils seront enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant et à justifier.

Article UZMF 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZMF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Toute construction est implantée à 4 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZMF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H / 2 inférieure ou égale à D minimum 4 mètres).

Pour les constructions établies en limite de propriété, leur hauteur sur cette limite ne peut excéder 4 mètres à l'égout de la toiture (mur coupe-feu non compris).

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article UZMF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, aucune limite de distance n'est donnée sous réserve d'éventuels besoins du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et celles qui peuvent leur être assimilées par leur mode d'occupation sont soumises aux règles fixées par l'article UZMA 8 du présent règlement.

Article UZMF 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZMF 10 : Hauteur des constructions

1ère hauteur relative

La hauteur relative autorisée des constructions par rapport aux limites séparatives est égale la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le terrain naturel sans pouvoir excéder le double de la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de la limite parcellaire.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur n'excède pas 4 mètres.

2nde hauteur absolue

Elle est limitée à 16 mètres hors tout, mesurée par rapport à la cote altimétrique du terrain naturel, sauf pour les ouvrages techniques dont les caractéristiques imposent un dépassement exceptionnel.

Article UZMF 11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions ainsi que les modifications des constructions existantes doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, avec les sites et paysages urbains par leur situation, leur implantation, leur dimensionnement et leur aspect extérieur.

Article UZMF 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect des normes en matière de stationnement :

- toute construction neuve, qu'il y ait eu ou non démolition de bâtiments anciens ;
- toute opération faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux : dans ce cas, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial ;
- toute transformation, aménagement ou extension de bâtiments existants; dans ce cas, le nombre de places exigées sera celui obtenu par application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Si le nombre des places de stationnement existantes dépasse celui qui résulte de l'application de la norme, l'excédent sera pris en compte dans le calcul; s'il est inférieur, le déficit ne sera pas considéré.

12.2 Les normes de référence

Habitations
- 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Commerces
- 1 place minimum.

si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place pour 50 m²,
si la surface de vente est supérieure à 400 m², 1 place pour 30 m².

Restaurants, salle de réunion
- 1 place pour 30 m² de surface ouverte au public.

Hébergement hôtelier
- 1 place pour 3 chambres + norme salles de réunion et restaurant.

Autres cas non prévus ci dessus
La norme est celle appliquée à la destination se rapprochant le plus aux destinations ci-dessus et correspondant le mieux aux besoins générés.

Les parkings en surface doivent se faire à proximité immédiate de la voirie publique. Dans le cas de parking sous dalle, les terrasses au-dessus des parkings couverts sont obligatoirement accessibles aux piétons uniquement et aménagés suivant les dispositions de l'article UZMF 13. Les dimensions minimales des places sont fixées à 2,35 x 5 mètres.

On pourra éventuellement admettre que les parkings de surface soient situés sur une dalle si l'organisation du plan de masse en démontre l'opportunité. La surface laissée disponible est traitée suivant les dispositions de l'article UZMF 13.

Article UZMF 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Les espaces pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les surfaces libres et les surfaces de parking sont plantées à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement ou pour 100 m² de surface de plancher.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, doivent être plantées d'arbres formant écran et d'une haie vive.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article UZMF 14 : surface de plancher

Il peut être construit 1 000 m² de surface de plancher.

Zone UZC
ZAC Louise Michel, La City

La zone UZC recouvre le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Louise Michel », dénommée La City.

Il s'agit d'une zone structurante dans l'organisation du quartier et dans l'extension du centre ville. Elle a pour but de prendre en compte et de rassembler un certain nombre d'activités publiques ou privées assurant un rôle de « centralité ». Des logements sont acceptés dans une moindre proportion.

Article UZC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, agricole ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ;
- les abris mobiles installés à titre permanent ;
- les installations de camping et caravaning.

Article UZC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires et compatibles avec le fonctionnement de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés dans les bâtiments ou enterrés ;
- Les constructions à destination d'habitation dans la limite d'une surface globale de 7 000 m² de surface de plancher ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important ;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »

Article UZC 3 : Accès et voirie

3.1 Accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès pour véhicules à moteur et pour piétons sont distincts et séparés.

3.2 Voirie
La largeur minimale des voies de desserte pour les véhicules à moteur doit être de 3 mètres de chaussée pour un sens unique et de 5 mètres pour un double sens.
Les voiries en impasse doivent être aménagées à leur extrémité afin de permettre le retournement de tous les véhicules.

Article UZC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau
Toute construction ou installation est alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle est assainie par branchement sur le réseau public d'évacuation des eaux.

4.3 Autres réseaux
Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone et autres réseaux sont obligatoirement enterrés.

Article UZC 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UZC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1 Dispositions générales
Voiries à circulation mixte
Les constructions sont implantées conformément aux contraintes indiquées aux documents graphiques.

Voiries à circulation piétonne exclusive
Les constructions s'implantent de manière à ce que leur accès, espaces piétons, espaces verts, s'articulent et se greffent sur le passage piéton public.
Le passage piéton peut être aménagé sous le bâtiment ou intégré à l'opération, la servitude de passage public et ses caractéristiques sont maintenues.

6.2 Autres dispositions
Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite parcellaire peut être autorisée sous la condition suivante : les baies éclairant les pièces principales des logements du bâtiment voisin ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2 minimum 4 mètres).

Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Article UZC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus de ces pièces principales prenne jour sur cette façade.

Article UZC 9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée pour l'emprise au sol des constructions en dehors de celles dictées par l'application du règlement de la zone et des articles UZC 6, 7 et 8.

Article UZC 10 : Hauteur des constructions

Hauteur relative
Par rapport aux voies extérieures au périmètre de la ZAC, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite du retrait de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre les deux points.

Hauteur absolue
Tout point du bâtiment (hors tout) ne doit pas dépasser la hauteur de 25 mètres mesurée par rapport à la cote altimétrique du terrain naturel. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faible dimensions, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, mobilier pour une terrasse utilisable, antenne.

Article UZC 11 : Aspect extérieur

Les principaux matériaux sont le verre, le métal et le béton.

Article UZC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les parkings destinés aux activités sont banalisés sur la base des normes suivantes :

Habitations
- 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher avec un minimum de une place par logement et un maximum de 2.5 places de stationnement par logement**.**
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher (minimum 1 place par local).
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Commerces

Hors périmètre de desserte tramway **:**

- si la surface de vente est inférieure à 50 m², aucune place n'est exigée,
- si la surface de vente est comprise entre 50 m² et 400 m², 1 place pour 50 m²,
- si la surface de vente est comprise entre 400 m² et 2 000 m², 1 place pour 30 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Restaurants et salle de réunion
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher ouverte au public.

Hébergement hôtelier
- 1 place pour 3 chambres + norme salle de réunion et restaurant.

Equipements à vocation d'enseignement, équipements publics et autres cas non prévus ci-dessus
- La norme est appliquée est celle de la destination se rapprochant le plus des destinations ci-dessus. Une notice exprimant les besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Article UZC 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont paysagés.

Article UZC 14 : surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée est de 35 000 m².

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

DESSINONS
ENSEMBLE
LA VILLE DE
DEMAIN

Élaboration du PLU approuvé le 5 juillet 2007

Dernière approbation :
Modification n°12 du 19 décembre 2024

DOSSIER 3
REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1
LE REGLEMENT - PIECES ECRITES

3.1.4
TITRE IV
Dispositions applicables aux zones à plan masse

SOMMAIRE

ZONE PM1 7

Centre du quartier de Saint-Claude 7

Caractère de la zone 7

Article PM1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 7

Article PM1 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 7

Article PM1 3 : Accès et voirie 8

Article PM1 4 : Desserte par les réseaux 9

Article PM1 5 : Caractéristiques des terrains 9

Article PM1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 9

Article PM1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 10

Article PM1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 12

Article PM1 9 : Emprise au sol 12

Article PM1 10 : Hauteur des constructions 12

Article PM1 11 : Aspect extérieur 12

Aticle PM1 12 : Stationnement 14

Article PM1 13 : Espaces libres et plantations 16

Article PM1 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 18

ZONE PM2 19

Zone de reconversion urbaine de Chaillot 19

Caractère de la zone 19

Article PM2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 19

Article PM2 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 19

Article PM2 3 : Accès et voirie 20

Article PM2 4 : Desserte par les réseaux 21

Article PM2 5 : Caractéristiques des terrains 21

Article PM2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 21

Article PM2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 21

Article PM2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 22

Article PM2 9 : Emprise au sol 22

Article PM2 10 : Hauteur des constructions 22

Article PM2 11 : Aspect extérieur 22

Article PM2 12 : Stationnement 24

Article PM2 13 : Espaces libres et plantations 26
Article PM2 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 27

ZONE PM3 29

Programme de Rénovation Urbaine des Clairs-Soleils 29

Caractère de la zone 29
Article PM3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 29
Article PM3 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 29
Article PM3 3 : Accès et voirie 30
Article PM3 4 : Desserte par les réseaux 31
Article PM3 5 : Caractéristiques des terrains 31
Article PM3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 31
Article PM3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 32
Article PM3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 32
Article PM3 9 : Emprise au sol 32
Article PM3 10 : Hauteur des constructions 32
Article PM3 11 : Aspect extérieur 33
Article PM3 12 : Stationnement 35
Article PM3 13 : Espaces libres et plantations 36
Article PM3 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) 38

ZONE PM4 39

Ilot Chalets - Mouillère 39

Caractère de la zone 39
Article PM4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 39
Article PM4 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions 39
Article PM4 3 : Accès et voirie 40
Article PM4 4 : Desserte par les réseaux 41
Article PM4 5 : Caractéristiques des terrains 41
Article PM4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 41
Article PM4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 42
Article PM4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 42
Article PM4 9 : Emprise au sol 42
Article PM4 10 : Hauteur des constructions 42
Article PM4 11 : Aspect extérieur 43

Article PM4 12 : Stationnement **45**
Article PM4 13 : Espaces libres et plantations **46**
Article PM4 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) **48**

ZONE PM5 49

Ilot de la rue Demangel 49

Caractère de la zone **49**
Article PM5 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **49**
Article PM5 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions **50**
Article PM5 3 : Accès et voirie **51**
Article PM5 4 : Desserte par les réseaux **51**
Article PM5 5 : Caractéristiques des terrains **51**
Article PM5 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques **52**
Article PM5 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **52**
Article PM5 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **52**
Article PM5 9 : Emprise au sol **53**
Article PM5 10 : Hauteur des constructions **53**
Article PM5 11 : Aspect extérieur **53**
Article PM5 12 : Stationnement **55**
Article PM5 13 : Espaces libres et plantations **57**
Article PM5 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS) **58**

ZONE PM7 59

Aménagement secteur Fontaine Ecu 59

Caractère de la zone **59**
Article PM7 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions **59**
Article PM7 3 : Accès et voirie **60**
Article PM7 4 : Desserte par les réseaux **60**
Article PM7 5 : Caractéristiques des terrains **61**
Article PM7 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques **61**
Article PM7 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **61**
Article PM7 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **62**
Article PM7 9 : Emprise au sol **62**
Article PM7 10 : Hauteur des constructions **62**
Article PM7 11 : Aspect extérieur **63**

Article PM7 12 : Stationnement..... 64
Article PM7 13 : Espaces libres et plantations..... 66
Article PM7 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)..... 67

ZONE PM1
Centre du quartier de Saint-Claude

Caractère de la zone

La zone PM1 correspond à la restructuration du centre de quartier de Saint-Claude. Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000e qui figure dans le cahier des plans masse.

L'objectif de cette zone est de créer une centralité de quartier qui s'appuie sur une place à vocation commerçante, qui sera liée au centre « culturel » (école, maison de quartier, église...) situé de l'autre côté de la rue de Vesoul par un cheminement piéton établi en pied d'immeuble à construire, et desservant un espace vert public.

La zone PM1 a été modifiée à l'occasion de la modification n°11 en termes de modification de périmètre et d'ajustements de zonage réglementaire. Cette évolution a correspondu d'une part à la réalisation de nombreux aménagements prévus initialement et d'autre part à un renoncement de la collectivité d'exécuter l'ensemble du projet.
Se reporter au Journal du PLU (Dossier 1.5) pour connaître les évolutions en détail.

Article PM1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article PM1 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Toutes les constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI ;
- Pour les constructions bordant l'espace public (rue, place), il pourra être exigé que les rez-de-chaussée soient affectés à une activité commerciale ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances,
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 » zones de sensibilité géologique, au document 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article PM1 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

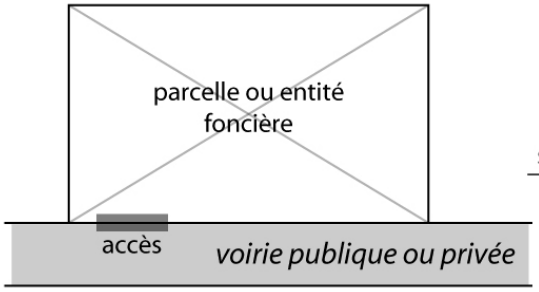


figure - 1-A

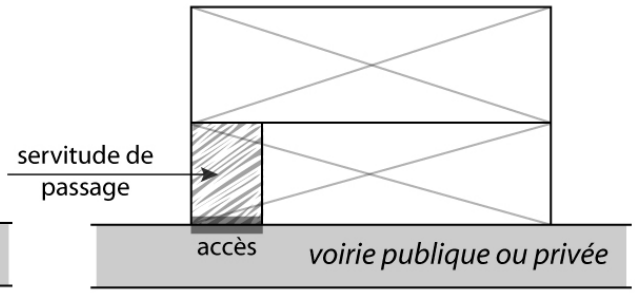


figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM1 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM1 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », et aux emprises publiques.

6.1 Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à l'implantation définie au plan de masse au 1/1000^{e} joint,
- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques autres que les chemins piétons.

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot.

Les dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.3 Dispositions pour les façades Est et Sud de la place des justices

Les constructions doivent être implantées à l'alignement selon l'implantation de bâti obligatoire matérialisée au plan. Une marge de recul obligatoire de 3 m 50 devra être ainsi observée à rez de chaussée afin d'accueillir une coursive piétonne continue.

Dans cette zone, au rez-de-chaussée, seuls sont autorisés les porteurs des éventuelles saillies supérieures. Au-delà du rez-de-chaussée, les saillies y sont possibles, dans la limite maximale d'emprise autorisée. Les saillies générant de surface de plancher sont limitées à 50% de la surface de la façade en R+1, les saillies en sous-sol sont autorisées.

Article PM1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

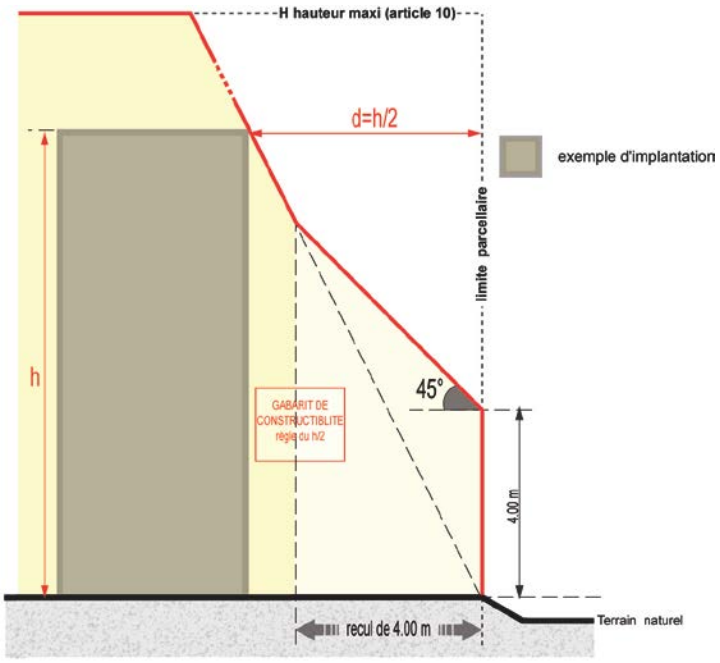
Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

7.1 Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan de masse au 1/1000^{e} joint, ou, en absence de précision du plan de masse selon les dispositions suivantes.

7.2 Dans le cas des alignements obligatoires définis par le plan de masse et dans une bande de 24m de profondeur par rapport ces alignements : les constructions s'implantent d'une limite séparative latérale à l'autre dans les conditions de hauteur définies à l'article 10.

Par ailleurs, en absence d'alignement obligatoire, dans la bande de constructibilité de 24m par rapport à l'alignement, la construction s'implante soit en limite, soit en recul de la limite séparative dans les conditions de hauteur suivantes :

- La distance horizontale 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 (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- De plus, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



Le pignon devra être traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur définie à l'article UB 10. Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur.

7.3 Au-delà de la bande de constructibilité de 24 mètres, les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- 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, définie en 7.3.2 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2 = d) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, 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 en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération (cf. figure précédente).

7.3.1 Constructions en limite séparative

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle est implanté en limité séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article 10.

7.3.2 Constructions établies en recul des limites séparatives

La distance horizontale (d) de tout point de la construction sera de 4 mètres minimum de la limite séparative et dans le respect des dispositions du premier alinéa du 7.3.

7.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,

- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum dans le respect des règles de prospect énoncées précédemment au 7.1, 7.2, et 7.3.

Article PM1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article PM1 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est soit définie par le plan de masse au 1/1000e, soit limitée à 50%.

Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur inférieure à 32 mètres, mesurée en tout point à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 55%.

Ces dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article PM1 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

10.1 La hauteur maximale des constructions est soit définie par le plan de masse au 1/1000e, soit limitée à 17 mètres hors tout (R+3 + un niveau d'attique ou de combles) sur rue et à 11 mètres hors tout (R+2 ou R+3) au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

10.2 Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes....

10.3 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, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.
La hauteur type exprimée en niveaux est appréciée pour chacun des volumes de hauteur différente de la construction. Elle sera déterminée :
- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

10.4 Dans le cas de la place des Justices, les façades Sud et Est ont une hauteur maximale de bâti définie au plan masse équivalente à R+1.
Toutefois, dans un souci d'écriture et de lisibilité d'ensemble, les façades devront atteindre une hauteur à l'alignement de 8 m.

Article PM1 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Lorsque le terrain est plat : les sous-sols enterrés en tout ou partie sont proscrits.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Dans le cas des façades Sud et Est de la place des justices, un traitement d'ensemble harmonieux devra être recherché au niveau de l'écriture architecturale. Une cohérence dans les matériaux, les couleurs et les rythmes devra être recherchée entre les différents traitements de façade.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie

- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :
- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative : les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Dans tous les cas :

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres,..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM1 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application

de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher sauf pour les bureaux créés à rez-de-chaussée donnant sur la place publique où il ne sera pas exigé de stationnement sur domaine privé.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Pour les commerces créés à rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la place publique, il ne sera pas exigé de place sur le domaine privé.

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Restaurant / salle de réunion / salle de spectacles / lieu de culte

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM1 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement, les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre. Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement, il n'est pas exigé d'espaces pleine terre.

Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement : Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre. Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement : Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement, il n'est pas exigé d'espaces verts.

Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement : au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 100 m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article PM1 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE PM2

Zone de reconversion urbaine de Chaillot

Caractère de la zone

La zone PM2 correspond à la restructuration urbaine de la zone d'activités de Chaillot. Cette zone constituée d'une seule entité foncière abritait une usine de textile. Cette restructuration a été initiée à l'occasion d'une modification du POS. Il convenait, dans l'approche de cette restructuration de prévoir 2 scénarios différents, à savoir une première solution en réhabilitation du bâtiment existant accompagnée de la construction de bâtiments neufs, et une deuxième prévoyant la déconstruction complète du site.

A ce jour, un permis de construire a été délivré pour la réhabilitation de l'ancienne usine, toutefois ce permis n'est pas encore mis en œuvre. Il convient donc, dans le cadre de cette zone à plan masse de privilégier l'option de déconstruction complète du site et de la reconstruction de bâtiments neufs.

Cette option est traduite dans une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000^{e} joint qui figure dans le cahier des plans masse.

Article PM2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article PM2 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;

- Toutes les constructions seront subordonnées à la démolition des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface plancher, contiennent un minimum 20 % de logements sociaux de type PLUS, PLAI ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article PM2 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

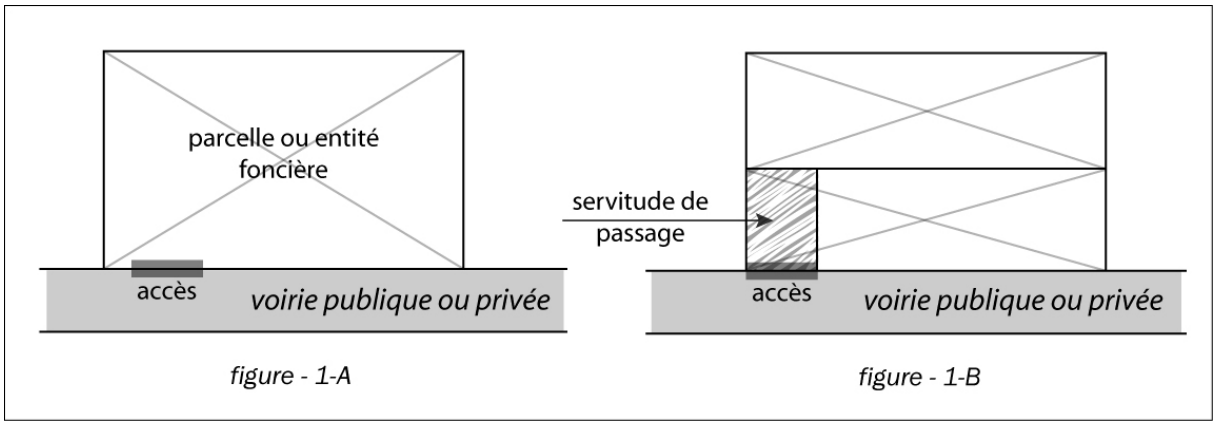


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM2 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM2 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre 1 : Dispositions générales », et aux emprises publiques.

6.1. Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à l'implantation définie au plan de masse au 1/1000e joint.
- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques autres que les chemins piétons,

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.2. Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

Article PM2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de 1 mètre minimum de celle-ci dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article PM2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Article PM2 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Article PM2 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

10.1 La hauteur maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.
Cette hauteur est exprimée en nombre de niveau (R+2, R+3, R+3+ attique…).
Le niveau de référence du rez-de-chaussée est soit le niveau de la voie, soit le niveau de l'espace vert central conformément au document graphique.
Les niveaux réalisés en attique, lorsqu'ils seront exprimés sur deux niveaux, ne pourront pas représenter plus de 50% de la surface de la dalle du dernier niveau complet qui les supporte.

10.2 Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, ...

Article PM2 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.».

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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 et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Le plan de composition prévoit des bâtiments couronnés par des attiques. Lorsque ceux-ci sont exprimés sur 2 niveaux et conformément à l'article 10 leur emprise ne pourra excéder 50% de la dalle du dernier niveau qui les supporte.

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Dans tous les cas :

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres.... doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM2 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerces

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salles de réunion / restaurants / salles de spectacles / lieux de culte
- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM2 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Le parti d'aménagement s'articule autour d'un espace vert central, véritable parc qui se prolonge en « peigne » entre les bâtiments qui donnent sur le boulevard. Cet espace sera traité avec soin et restera en pleine terre sur au moins 80% de sa surface telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement exceptée l'emprise de la voie de desserte. Si cette voie est accompagnée de stationnements, ceux-ci ne seront pas réalisés en enrobé.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments

de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Le parc de stationnements identifié au plan de masse sera végétalisé, un ordonnancement d'arbres de haute tige complété de plantations arbustives donnera une perception « verte » de cet espace, tant en vue lointaine qu'en vue rapprochée.

Les autres stationnements seront plantés à raison d'un arbre pour trois places.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article PM2 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE PM3

Programme de Rénovation Urbaine des Clairs-Soleils

Caractère de la zone

La zone PM3 correspond au projet global d'aménagement des Clairs Soleils, ce projet prévoit la création d'un centre de quartier structuré autour d'une place publique dont les façades seront composées par des immeubles à construire après déconstruction de plusieurs immeubles. Il s'agit d'une zone à plan de masse qui est régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000e joint qui figure dans le cahier des plans masse.

Ce plan de masse vise à organiser d'une manière cohérente les implantations des constructions en évitant de les situer systématiquement par rapport aux limites de propriété. Le secteur à plan de masse valorise ainsi l'espace qu'il organise et préfigure le volume enveloppe des constructions.

Article PM3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article PM3 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Les toutes les constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI ;
- Les pour les constructions bordant l'espace public (rue, place), il pourra être exigé que les rez-de-chaussée soient affectés à une activité commerciale ou d'équipement collectif;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; »
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

Article PM3 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

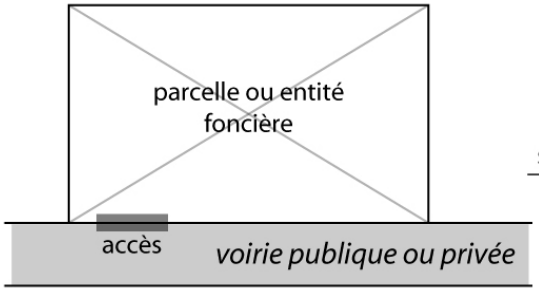


figure - 1-A

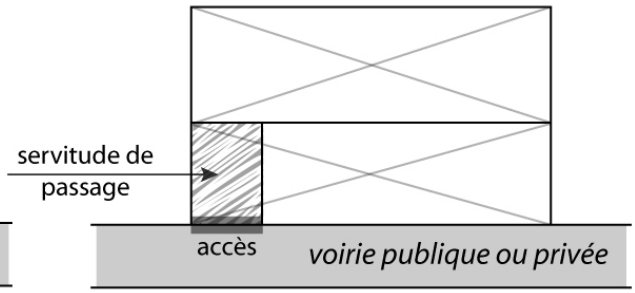


figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM3 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM3 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre 1 Dispositions générales », et aux emprises publiques.

6.1 Le nu de la façade des constructions s'implante selon les dispositions graphiques définies au plan de masse au 1/1000^{e} joint.

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

Pour garantir un rythme de façades, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.

6.2 Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot.

Les dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Article PM3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan de masse au 1/1000e joint.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article PM3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article PM3 9 : Emprise au so

L'emprise maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Article PM3 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est appréciée par rapport au niveau fini de la place publique, elle est exprimée en nombre de niveaux et est définie par le plan de masse au 1/1000è.

10.1 Sur la place Sud, le gabarit de construction sera au maximum de type R + 4 + attique avec obligation de discontinuité sur les étages supérieurs.

La façade principale est exprimée à partir de 3 étages courants au-dessus du rez-de-chaussée commercial. Les deux autres niveaux constituent le couronnement de l'immeuble.

Sur la place Nord, le gabarit de construction sera au maximum de type R+3+attique. Une surélévation à R + 4 + attique est possible pour le marquage de l'angle exprimé au plan de masse au 1/1000è

10.2 Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, ...

Article PM3 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Lorsque le terrain est plat : les sous-sols enterrés en tout ou partie sont proscrits.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2 intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions sont soumises au respect du niveau de la crue de référence, selon les indices et prescriptions définis aux articles 1 et 2.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies.
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative :

Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Dans tous les cas :

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2 intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM3 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher sauf pour les bureaux créés à rez-de-chaussée donnant sur la place publique où il ne sera pas exigé de stationnement sur domaine privé.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Pour les commerces créés à rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la place publique, il ne sera pas exigé de place sur le domaine privé.

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Restaurant / Salle de réunion / salle de spectacles / lieu de culte

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface plancher. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM3 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain déduction faite de l'emprise des constructions telle que définie en PM9.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement, les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre. Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement, il n'est pas exigé d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement : Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre. Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement : Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous

réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les propriétés comportant une emprise de constructibilité délimitée graphiquement, il n'est pas exigé d'espaces verts.

Pour les propriétés où l'emprise des bâtiments n'est pas délimitée graphiquement, au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 100 m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article PM3 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE PM4
Ilot Chalets - Mouillère

Caractère de la zone

La zone PM4 correspond à la restructuration de l'ilot délimité par les rues de la Mouillère, de Fontaine-Argent, des Chalets et Beauregard, dans le quartier des Chaprais.

Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000e qui figure dans le cahier des plans masse.

L'objectif de cette zone correspond à un enjeu de restructuration globale de la composition d'un îlot et de ses circulations, à un besoin de requalification du bâti obsolète, d'inscription d'équipements publics de nature à contribuer à répondre à la problématique large du stationnement.

Article PM4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article PM4 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Pour les constructions bordant l'espace public (rue, place), il pourra être exigé que les rez-de-chaussée soient affectés à une activité commerciale ou tertiaire ;
- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique, les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface plancher, contiennent respectivement un minimum de10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX » ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article PM4 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

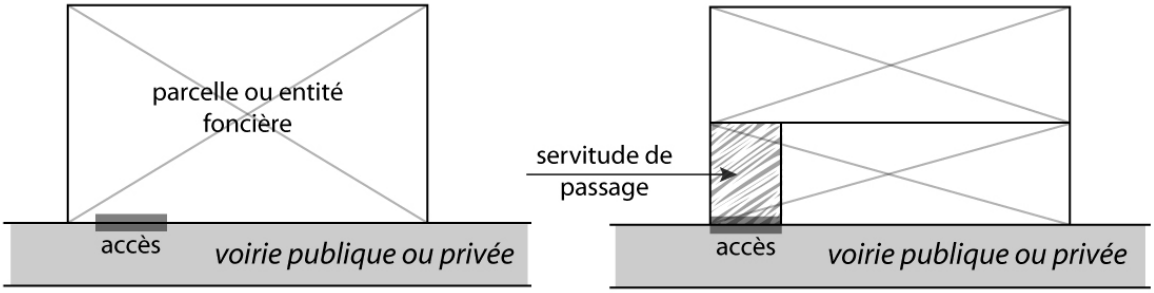


figure - 1-A *figure - 1-B*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM4 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM4 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », et aux emprises publiques.

6.1 Le nu de la façade des constructions s'implante :

- à l'implantation définie au plan masse au 1/1000^{e} joint,

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.
Pour garantir un rythme de façade, la modénature est travaillée. Les façades peuvent présenter des creux et des saillies.

6.2. Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Article PM4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan de masse au 1/1000e joint.

Les pignons aveugles ne seront pas autorisés. Le pignon est traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur de l'article PM4 10. Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article PM4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article PM4 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000.
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article PM4 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Cette hauteur est exprimée en nombre de niveau (R+2, R+3, R+3+ attique…).

La hauteur type exprimée en niveaux est appréciée pour chacun des volumes de hauteur différente de la construction. Elle sera déterminée :
- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, ...

Article PM4 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin. Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions sont soumises au respect du niveau de la crue de référence, selon les indices et prescriptions définis aux articles 1 et 2.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Les bâtiments concernés par un marquage particulier de l'angle de façade (exprimé sous forme d'une pastille rouge dans la légende de la planche graphique de PM4) feront l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction vis à vis de du traitement architectural apporté en angle de rue.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Dans tous les cas :

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM4 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de planche ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM4 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.

Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Les places de stationnement aériennes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement et sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article PM4 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

ZONE PM5
Ilot de la rue Demangel

Caractère de la zone

La zone PM5 correspond à l'îlot situé entre l'avenue de Montrapon et les rues Weiss et Demangel. Outre la présence de l'ancienne Usine horlogère Dodane, construite par l'architecte Auguste Perret inscrite au titre des Monuments Historiques, ce site abrite le site du centre de tri Demangel dont la libération est envisagée début 2009.

Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000e qui figure dans le cahier des plans masse.

Il s'agit d'un site représentant un véritable intérêt stratégique au regard des potentialités qu'il représente en termes de restructuration mais aussi de par sa situation (proximité du centre historique, du futur quartier d'habitation de la Caserne Vauban et du futur Pôle multimodal et tertiaire du site de la gare Viotte).

L'objectif de cette zone est de traduire règlementairement les principes de composition et d'implantation des constructions afin de pouvoir anticiper et assurer l'organisation générale du futur îlot Demangel.

Article PM5 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU

Article PM5 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Toutes les constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants ;
- La conservation des bâtiments parcelle HX 56 est autorisée sous condition de rester dans les volumes existants ; dans le cadre d'une démolition reconstruction de ces derniers, il conviendra de respecter alors les dispositions graphiques du plan masse au 1/1000e ;
- Pour les constructions bordant l'espace public (rue, place), il pourra être exigé que les rez-de-chaussée soient affectés à une activité commerciale ou tertiaire ;
- Dans ce périmètre, les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m² de surface plancher, contiennent respectivement un minimum de 20% de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 », zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ; » ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions règlementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article PM5 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

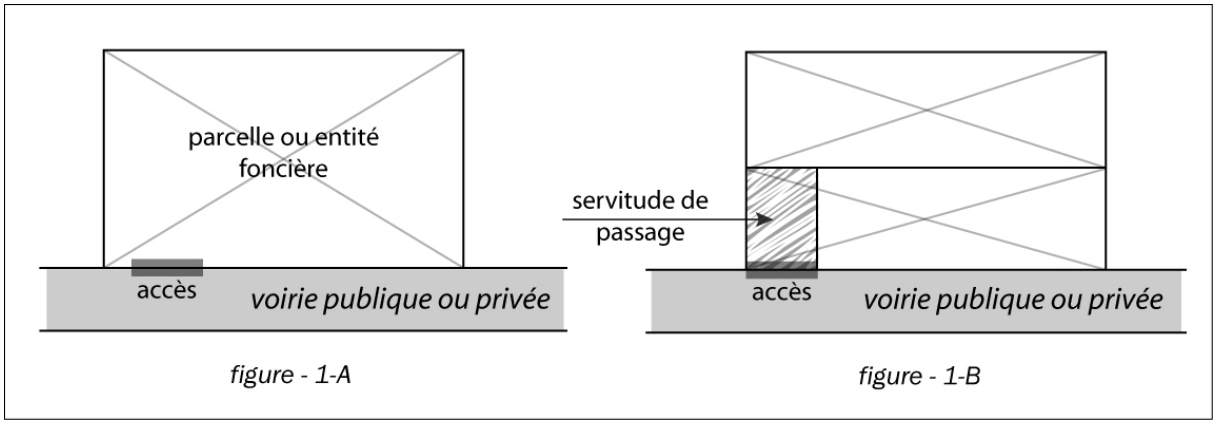


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM5 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM5 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM5 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au «Titre I Dispositions générales », et aux emprises publiques.

6.1 Le nu de la façade des constructions s'implante :

- à l'implantation définie au plan masse au 1/1000e joint,

Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés conformément au règlement municipal de voirie.
Pour garantir un rythme de façade, la modénature est travaillée.

6.2. Autres dispositions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC

Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) sont implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Article PM5 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan de masse au 1/1000e joint.

Les pignons aveugles ne seront pas autorisés.

Le pignon est traité comme une façade sur rue dans les conditions de hauteur de l'article PM5 10. Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article PM5 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article PM5 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article PM5 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Cette hauteur est exprimée en nombre de niveau (R+2, R+3, R+3+ attique…).

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

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes, ...

Article PM5 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin. Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

Les bâtiments concernés par un marquage particulier de l'angle de façade (exprimé sous forme d'une pastille rouge dans la légende de la planche graphique de PM5) feront l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction vis à vis de du traitement architectural apporté en angle de rue.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Dans les zones indicées « i » au document graphique 3.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions sont soumises au respect du niveau de la crue de référence, selon les indices et prescriptions définis aux articles 1 et 2.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

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... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies ;
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.
Dans tous les cas :

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM5 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :
- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface plancher.
  Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface planché.

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 70 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM5 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés au maximum d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Le projet assurera le maintien au maximum de la surface d'espace 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 devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Pour les espaces hors espace central mutualisé à dominante végétale, au moins un arbre de haute tige ou fruitier pour 3 places de stationnement aériennes devra être planté ou préservé. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs ou tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » au document graphique 3.2.3. intitulé « planche dispositions particulières », l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux dispositions de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Article PM5 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé

ZONE PM7
Aménagement secteur Fontaine Ecu

Caractère de la zone

Le site PM7 correspond au secteur délimité au nord par le Boulevard Blum, à l'Est par la rue Fontaine Ecu et à l'Ouest par la rue de Chaillot. Le foncier libéré suite à la démolition de trois bâtiments appartenant à Grand Besançon Habitat fait l'objet d'un projet de recomposition urbaine.

La requalification du site doit permettre une recomposition d'ensemble du site pour améliorer l'attractivité et l'accessibilité du quartier. Elle a pour objet la construction d'un programme mixte d'une centaine de logements (en accession et location). Le programme s'organise en plusieurs lots autour d'un axe viaire traversant ponctué d'espaces publics d'agrément. Une résidence séniors complète le projet de requalification globale du quartier.

Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse au 1/1000^{e} qui figure dans le cahier des plans masse.

Article PM7 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

Article PM7 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'opération proposera un minimum 10% de logements sociaux de type PLUS, PLAI.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;

Article PM7 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter 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,
- des services gestionnaires urbains (ordures ménagères, entretien, déneigement,…),
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les accès et voiries qui desservent l'unité foncière de la construction doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

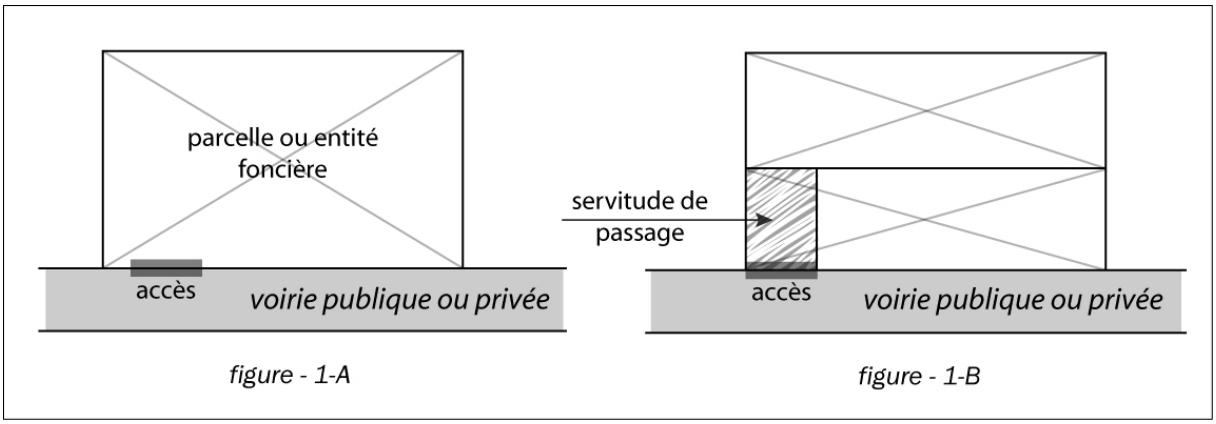


figure - 1-A figure - 1-B

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article PM7 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 Autres réseaux
Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant à justifier.

Article PM7 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article PM7 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- dans une bande de 4 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales » ;
- à 1 minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales »
- à l'implantation définie au document graphique

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

Pour garantir un rythme de façade, la modénature doit être travaillée.

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1.et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article PM7 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan de masse au 1/1000e joint dans la limite des conditions de hauteur de l'article PM7 10.

Les pignons aveugles ne seront pas autorisés.

Le pignon est traité comme une façade sur rue. Les saillies sont autorisées. Elles ne doivent pas dépasser 1 mètre de profondeur.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine et de l'insertion des constructions dans le milieu environnant au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,
- respect des dispositions de l'article 13.2 liées à la prise en compte du patrimoine végétal existant, des EVP et des EBC.

Article PM7 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article PM7 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article PM7 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par le plan de masse au 1/1000e. Cette hauteur est exprimée en nombre de niveaux (R+1, R+2, R+3, R+4, R+5). Le niveau de référence du rez-de-chaussée (R) est le niveau de la voie de desserte.

Pour les constructions de type R+ 1, la hauteur ne doit pas excéder 7.5 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage ;
Pour les constructions de type R+ 2, la hauteur ne doit pas excéder 11 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage ;

Pour les constructions de type R+ 3, la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage ;

Pour les constructions de type R+ 4, la hauteur ne doit pas excéder 17 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage ;

Pour les constructions de type R+ 5, la hauteur ne doit pas excéder 20 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

La hauteur maximale hors-tout est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Au-dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, souches de cheminées, capteurs solaires, mâts et pylônes,…

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

- Pour les volumes de bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public ;
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Article PM7 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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. »

Les constructions principales, les extensions, les annexes, les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin. Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

Le permis de construire respectera les prescriptions spéciales édictées dans la fiche lot correspondant à l'ilot.

11.2 Adaptation au sol des constructions

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

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

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.

Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. 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 et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

11.3 Façades

Toutes les façades, y compris les pignons, font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes... et d'un traitement homogène et harmonieux.

Conformément aux dispositions graphiques suggérées au plan de masse au 1/1000^{e}, un traitement particulier des façades autour des espaces d'agréments devra être apporté en vue de rendre plus lisibles ces espaces publics de rencontre.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

Les pignons doivent être travaillés dans les césures, les espaces de respiration.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.4 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard :

- De leur impact visuel depuis l'espace public,
- De l'intégration dans la composition architecturale afin de conserver une unité et un équilibre visuel (regroupement des panneaux solaires afin de limiter la multiplicité et les dimensions).
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades et rechercher une symétrie
- Eviter la pose sur une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents (cheminée, fenêtres de toit, lucarnes …) ; dans le cas contraire, privilégier des formes simples et des implantations en bandeau.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs....).

11.5 Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- le long de la nouvelle voie de desserte créée, une attention particulière devra être apportée au traitement du mur d'enceinte à créer autour de la butte centrale en cohérence avec les murs préexistants. Les murs existants doivent être conservés.
- l'aspect, les dimensions et les matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2010, les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

11.6 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tiendra compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, dans une petite construction ou dans une clôture.

11.7 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article PM7 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations
- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.
- A l'intérieur du périmètre « TRAM », inscrit au document graphique 3.2.3 du règlement « Planche des dispositions particulières », les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Bureaux
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence...

Commerce
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m²

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie
- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction, de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé
- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte
- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues
- Pour les constructions de logements collectifs, de bureaux, salle de réunion et salle de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres

Le stationnement des deux roues doit être dimensionné sur une base de 1,5 m² par place. Pour les logements, les emplacements de stationnement deux roues sont couverts. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

Article PM7 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Espaces libres et espaces pleine terre

L'aménagement devra garantir, conformément aux dispositions graphiques suggérées au plan de masse au 1/1000e, au moins 3 espaces de respiration significatifs supportant des cheminements piétons au niveau de l'îlot privatif situé au sud.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.

Selon les cas, les projets devront satisfaire les objectifs de pleine terre, telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement, suivants :

Nature du projet	Application de la règle des espaces pleine terre
Construction neuve, hors annexe Démolition –reconstruction	Les espaces libres seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Annexe : Création / extension Piscine : Création / extension Constructions existantes : Travaux d'extension et / ou changement de destination	Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement moins de 55 % des espaces libres en pleine terre : - Le projet assurera à minima le maintien de la surface d'espace pleine terre initiale ; - Toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Si le terrain d'assiette du projet comprend initialement au moins 55 % d'espaces libres en pleine terre : - Les espaces libres finaux seront composés d'au moins 55 % d'espaces pleine terre.
Création d'ombrières sur parking existant privé ou public	Le projet ne devra pas conduire à une réduction des espaces perméables au sol existants.

Les espaces 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.

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, …).

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'ilot de chaleur).

13.2 Prise en compte du patrimoine végétal existant, EVP et EBC

Le choix d'implantation des constructions tiendra compte au mieux des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes…) existants sur le terrain en vue d'éviter l'abattage systématique des arbres existants.

Le volet paysager représentera avec précisions tous les éléments végétaux (tronc, emprise du houppier) de la parcelle concernée ou attenante, qui porteraient des branches sur la parcelle du projet. Il insistera sur l'évitement des atteintes aux éléments identifiés. »

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. Cette identification d'éléments de paysage doit permettre des compositions d'espaces à vocation paysagère et écologique. Le volet paysager, outres les précisions citées précédemment, justifiera des dispositions permettant d'assurer la conservation et la gestion de ces éléments (prestations d'un praticien pour taille ou soins…). En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP. »

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EVP.

Aucune construction (y compris hors sol ou enterrées) ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

13.3 Plantations

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.

Article PM7 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé