

## TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zones UC** : elles couvrent la zone centrale de part et d'autre du Doubs, à vocation multifonctionnelle,
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'extension à dominante d'habitat.
- **Zones UL** : elles couvrent des zones accueillant des équipements de sport et de loisir.
- **Zones UZ** : elles couvrent des zones existantes à vocation d'activités économiques.

## **CHAPITRE 4 : ZONE UZ**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UZ**

Les zones UZ sont des zones accueillant déjà des activités économiques, qu'il convient de maintenir et pouvoir développer.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles destinées à des activités économiques, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article UZ 2.

#### **ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone et d'être intégrées à un bâtiment d'activités, sauf normes de sécurité contraires,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières ne pourront comporter de sous-sol dans les secteurs proches de la rivière et exposés à un risque de crues et d'inondations.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation proches du Doubs, par exemple (secteurs repérés sur les extraits de l'atlas des zones submersibles et des secteurs à risques, joints au rapport de présentation).*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle sera de 9 m. au moins.

### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux industrielles pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Les eaux de ruissellement souillées, notamment celles des aires de circulation et stationnement, seront traitées avant tout rejet dans le milieu naturel.

### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

## ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m. au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

## ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### PRINCIPE :

Les constructions et installations à vocation industrielle et artisanale respecteront tout à la fois, un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone, et un recul de 10 m. au moins des limites des zones d'habitat.

Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, seul un recul de 5 m. au moins sera exigé par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **PRINCIPE :**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

### **PRINCIPE :**

L'emprise au sol des constructions et installations n'excédera pas 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **PRINCIPE :**

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 15 m. mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

### **EXCEPTION :**

- a) Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....
- b) En cas de nécessités techniques liées à un mode de production, un dépassement de la hauteur maximale d'une construction ou installation fixée ci-dessus pourra être toléré, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage on portera une attention particulière aux volumétries des bâtiments proches, pour ne pas créer de disproportions inesthétiques....

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc ...

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

### **PRINCIPE :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.