

## ■ ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX / UXa et UXb

---

### CARACTÈRE DES ZONES UX et des sous-secteurs UXa et UXb

---

La zone UX correspond aux secteurs exclusivement occupés par des activités économiques. Sont ainsi classés en zone UX :

- la zone d'activité de la Mognotte (activités économiques tournées vers le gros artisanat et les services : menuiserie, garage automobile...) ;
- les activités économiques situées « Avenue de Ferrières »
- les activités économiques du secteur « Remaucourt »

La zone UX comprend :

- **un sous-secteur UXa** dédié spécifiquement à l'activité artisanale. Elle correspond aux locaux situés Avenue de la Gare.
- **Un sous-secteur UXb** correspondant au site d'Eurosérum pour lequel des hauteurs supérieures au reste de la zone UX sont autorisées.

La zone UX est **en partie concernée par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRI) de la Saône, annexé au PLU.

**La zone UX est concernée par la présence de périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques.** Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

---

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

---

### ARTICLE UX 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans les zones UX et UXb uniquement, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les constructions à usage de restauration ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2
- Les centres de congrès et d'exposition

Dans la zone UXa uniquement sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les commerces et les activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX 2 ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX 2.

### **ARTICLE UX 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans les zones UX et UXb uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Le stockage et le dépôt de matériaux en plein air, aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise ;
  - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visible des voies publiques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

Dans la zone UXa uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Les bureaux
- Les industries à condition qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour l'environnement et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### **ARTICLE UX 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE UX 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### **Règle générale**

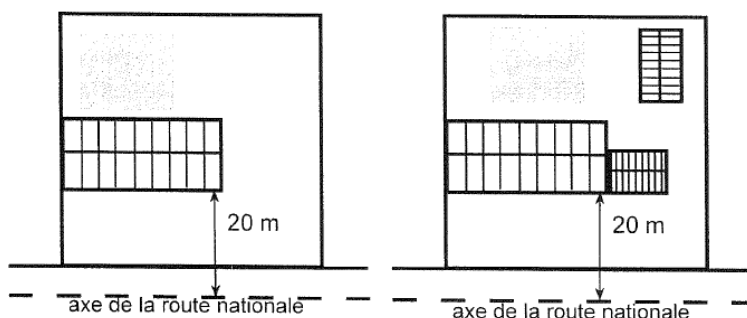
Les constructions devront être implantées en respectant :

- un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RN19
- Un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD6 ; 20 ; 56 ; 100 ; 100p ; 155 et de la RN19 (zone de la Mognotte) ;
- en secteur urbanisé : un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 100 ;
- Un retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publique.

Concernant la zone de la Mognotte : les façades des constructions principales seront implantées parallèlement ou perpendiculairement au tracé de la RN19. D'autres bâtiments pourront être implantés sur la même parcelle, parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment principal donnant sur la RN19 ; c'est-à-dire que les façades des deux bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires.

Les bâtiments secondaires peuvent avoir pignon sur rue ; dans ce cas, ils seront implantés sur la ligne de retrait au même niveau que le bâtiment principal.

Schéma de principe d'implantation des bâtiments dans la zone UX de la ZA de la Mognotte



#### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Non réglementé.

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.*

Concernant les zones UX et UXa : La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres (faîtage ou acrotère)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Concernant la zone UXb uniquement : la hauteur maximale des constructions est fixée à **45 mètres (faîtage ou acrotère)**.

#### **Article UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 R 111-27 du Code de l'urbanisme).

#### **Volume et aspect extérieur des constructions**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain. Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les couleurs des façades seront dans les tons de gris, beige, jaune pâle, couleur terre ou se fondant dans la végétation.

### **Performances énergétiques des constructions**

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

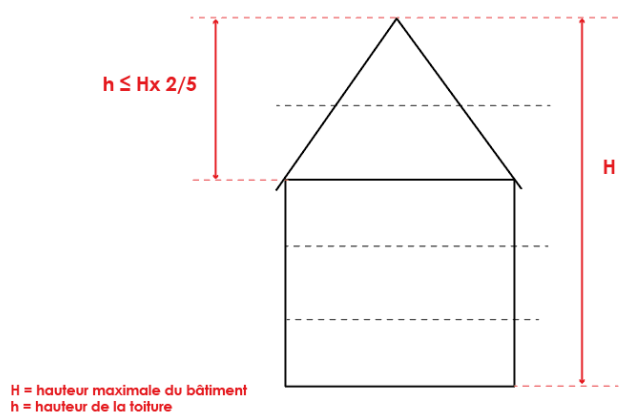
Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

### **Toiture**

Les toitures seront :

- Soit à deux pans
- Soit plates

Dans tous les cas, la toiture ne dépassera pas plus des deux cinquièmes de la hauteur du bâtiment.



### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Clôture**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures et les portails ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

**Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UX 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange.

Les espèces suivantes sont recommandées :

- Pour les haies taillées : houx + charme + érable ou houx + charme + hêtre
- Pour les arbres de hautes tiges : tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) ; érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ; merisier (*Prunus avium*)

Les espaces libres de toute construction, de voirie d'accès et d'aires de stationnement doivent représenter 20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction et être traités de façon paysagère.

**Aspect quantitatif du traitement des espaces verts****Coefficient de pleine terre**

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum.
- Règles alternatives :
  - Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

### **Aires de stationnement**

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

Pour 10 places de stationnement, un arbre devra être planté.

Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre devra être planté pour 10 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.

### **ARTICLE UX 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris pour les accès.

Pour le stationnement des véhicules motorisés : il est exigé (au minimum) :

Logement (gardiennage)	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail Activités de service Restauration Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Industrie	

*En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Pour le stationnement vélos : la réalisation de places de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins des constructions compte-tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

### **Livraisons et enlèvement des marchandises**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé de manière à ne pas encombrer le domaine public routier, ni à nuire à la fluidité du trafic.

**Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**Article UX 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

**Voiries**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.



## **ARTICLE UX 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puits perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### **Eaux pluviales**

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Il est recommandé que les eaux pluviales fassent l'objet d'une gestion intégrée :

- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Utilisation de matériaux poreux, drainants ou semi-perméables
- Végétalisation des espaces libres
- Création de noues, fossés, tranchés ou bassins sur les espaces publics et collectifs permettant une gestion aérienne et gravitaire des eaux de pluie
- Toitures terrasses végétalisées ... etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.