

Annexe 9 : Documents d'urbanisme

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UY constituent une partie des zones d'activité de la commune, les plus rapprochées du centre-ville.

Activités industrielles, artisanales, commerciales ... y sont mélangées. L'activité commerciale tend à y progresser aux dépens des activités de type industriel.

Un secteur UYt a été créé pour prendre en compte la spécificité de l'activité de transport routier (Bouquerod) au lieu-dit Champs à Goux, le long de l'avenue Edouard Herriot. L'objectif de ce secteur spécifique est de permettre aux activités existantes de perdurer voire de se développer, mais de limiter les possibilités de changement d'affectation du site vers des activités de production qui pourraient générer des nuisances et qui ne sont pas souhaitables dans une partie de l'agglomération dont la vocation est résidentielle.

Une servitude liée à la pollution des sols a été instituée par arrêté préfectoral sur une portion de la zone UY, au lieu-dit Champs de la Fin et rue du martelage (aciéries). Les utilisations et occupations du sol autorisées y sont limitées.

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifiés dans l'atlas des risques géologiques du Jura, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols. Dans les zones de risques majeurs toute construction pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols devrait être proscrite. L'annexe 17 du PLU présente un extrait de cet atlas des risques géologiques du Jura

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

⇒ Article UY - 1 : occupations et utilisations du sol interdites

⇒ Sont interdits :

- - Les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles destinées à des activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux ou commerciales, les établissements hôteliers et de restauration, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article UY 2.
- Dans le secteur UYt toute construction est interdite à l'exception de celles autorisées à l'alinéa UYt de l'article UY – 2

➤ Article UY - 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ Sont admises :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires au fonctionnement de services publics, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone.
- Si une présence permanente est nécessaire à l'activité, l'habitat devra être intégré à un bâtiment d'activité sauf si des règles sanitaires ou de sécurité l'interdisent - ou être en continuité d'un bâtiment d'activité.
- Les hôtels, restaurants
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLU, l'extension étant limitée à 30 m² de surfaces de plancher, par rapport à la surface de plancher préexistante à l'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes.
- UYt : dans le secteur UYt seules sont autorisées les constructions liées à une activité préexistante dans la zone à l'approbation du PLU, ainsi que les constructions liées à des activités de bureaux, commerces services, équipements collectifs, compatibles avec l'habitat.

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions, à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

➤ Article UY - 3 – accès et voirie

⇒ Accès

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.

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

⇒ Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension 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, notamment en période hivernale ; elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris en période hivernale.

Les aménagements de voirie devront favoriser voire privilégier les usages piétons et cyclistes. Des liaisons douces en site propres pourront être imposées.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

⇒ **Article UY - 4 – desserte par les réseaux**

⇒ Eau potable

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

⇒ Assainissement

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

⇒ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

⇒ Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, 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, sont applicables.

⇒ **Article UY - 5 – caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

⇒ **Article UY- 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

⇒ 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.

Rue Bazinet : Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 m.

Rue Stephen Pichon, Route de Sapois, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 10 m.

Nota : les marges de recul devront être plantées (cf article UY 13)

⇒ Exception :

Par exception, pour des motifs

- de sécurité, de nuisance,
- de visibilité au niveau des accès,
- de perspectives monumentales,

- de composition architecturale, urbanistique
- d'intégration paysagère,

Il pourra être imposé une implantation différente au principe ci-dessus.

L'extension de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et implantés différemment des principes ci-dessus, pourra s'implanter en continuité de l'existant si cela est indispensable à la fonctionnalité du bâtiment.

⇒ **Article UY - 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

⇒ Principe :

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un recul de 5 m au moins par rapport à la limite séparative.

Nota : les marges de recul devront être plantées (cf article UY 13).

⇒ Exception :

Par exception, pour des motifs

- de sécurité, de nuisance,
- de perspectives monumentales,
- de composition architecturale, urbanistique
- d'intégration paysagère,

Il pourra être imposé une implantation dérogeant à la règle édictée en principe.

L'extension de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et implantés différemment des principes ci-dessus, pourra s'implanter en continuité de l'existant si cela est indispensable à la fonctionnalité du bâtiment.

⇒ **Article UY - 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

⇒ Principe :

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

⇒ **Article UY - 9 – emprise au sol**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

⇒ **Article UY - 10 – hauteur maximale des constructions**

⇒ Principe :

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

⇒ **Exception :**

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis aux règles de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures nécessaires au transport d'électricité.

⇒ **Article UY - 11 – aspect extérieur**

Rappel les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« 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 »

On veillera à

- Envisager la toiture comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs,
- Eviter les teintes trop claires (blanc et blanc cassé) ou trop vives et trop brillantes pour les façades et la toiture,
- Préférer des teintes d'autant plus neutres (grises) que la construction sera imposante,

Des prescriptions particulières pourront être imposées quant au choix des teintes.

Il est rappelé que les enseignes doivent respecter la réglementation en vigueur, et notamment les règles de la ZPR. Elles doivent être intégrées au bâtiment.

⇒ **Exception :**

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec l'exercice d'activités économiques, ne seront pas soumis aux prescriptions établies par l'article 11. L'article R111-21 s'applique.

⇒ **Article UY - 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 ou privées.

Une place de stationnement aura une dimension de 2.5 x 5 m.

- *Modalités de mise en œuvre :*

Il pourra être exigé pour le moins :

Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 10 m² de surfaces de plancher toute tranche commencée étant prise en compte.

Constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 20 m² de surfaces de plancher toute tranche commencée étant prise en compte.

Constructions industrielles ou artisanales : 1 place par tranche de 50 m² de surfaces de plancher toute tranche commencée étant prise en compte.

Par ailleurs tout projet devra prendre en compte et favoriser le stationnement des modes doux.

Les emplacements de stationnements seront traités de manière paysagère et qualitative, en limitant l'usage de matériaux imperméables au sol.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles seront végétalisées : un arbre au moins devra être planté pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés dans l'emprise du parc de stationnement, ils seront pour le moins implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

⇒ Article UY - 13 – espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert planté. Ils seront traités avec soin et présenteront un aspect paysager qualitatif.

Les marges de recul vis-à-vis de la voirie ou des limites séparatives seront plantées avec des haies arbustives composées d'espèces locales majoritairement à feuilles caduques et/ou d'arbres.

Les marges de recul le long de la RN5, le long de la rue Stephen Pichon, le long de la route de Sapois, seront plantées.

Le long de l'allée Ripotot, le principe d'un accompagnement arboré doit être maintenu. Les arbres abattus par nécessité devront être replantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

⇒ Article UY - 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Chapitre 8 : zone UZ

Dispositions réglementaires applicables

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UZ constituent une partie des zones d'activité de la commune, les plus éloignées du centre-ville.

Elles sont essentiellement dédiées aux activités industrielles (et artisanales), les activités commerciales y sont très peu développées.

Un secteur UZg situé au pied du Mont Rivel a été délimité pour tenir compte des risques géologiques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques.

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifiés dans l'atlas des risques géologiques du Jura, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols. Dans les zones de risques majeurs toute construction pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols devrait être proscrite. L'annexe 17 du PLU présente un extrait de cet atlas des risques géologiques du Jura

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

⇒ Article UZ - 1 : occupations et utilisations du sol interdites

⇒ Sont interdits :

- - Les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles destinées à des activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article UZ 2.

⇒ Article UZ - 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ Sont admises :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires au fonctionnement de services publics, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone.
- Si une présence permanente est nécessaire à l'activité, l'habitat devra être intégré à un bâtiment d'activité sauf si des règles sanitaires ou de sécurité l'interdisent - ou être en continuité d'un bâtiment d'activité.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLU, l'extension étant limitée à 30 m² de

surfaces de plancher, par rapport à la surface de plancher préexistante à l'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes.

- Les surfaces commerciales liées et dépendant d'une activité de production artisanale ou industrielle, à la double condition suivante :
- - être intégrées à la même unité foncière que l'unité de production
- - la surface de plancher dédiée à ces activités commerciales ne pourra pas représenter plus de 15 % de la surface de plancher totale des constructions de l'unité foncière, sauf si elle est inférieure à 30 m².
- Dans le secteur UZg, «les travaux ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet ».

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions, à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment dans le secteur UZg susceptible de présenter des risques liés à la stabilité des sols et où ces mêmes occupations et utilisations du sol respecteront les prescriptions du PPRN.

➔ **Articles UZ 3 à UZ 14 : il sera fait application des articles UY 3 à UY 14.**

