

# ZONE UZ

La zone UZ est destinée aux sites et zones d'activités économiques, à dominante industrielle et artisanale. Sont concernés à la fois les sites d'intérêt majeur, les sites d'agglomération et les sites d'équilibre communautaire, ainsi que des sites dédiés à un ou plusieurs établissements.

Elle a également vocation à autoriser toutes les installations et constructions\* liées aux emprises ferroviaires et aux anciennes carrières.

La zone UZ comporte sept secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit :

- **secteur UZa** : sites d'intérêt majeur dont UZa1 Innovia et UZa2 Les Toppes
- **secteur UZc** : activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles avec la spécificité d'anciennes carrières
- **secteur UZf** : dédiées aux emprises ferrées, aux embranchements privés, aux gares voyageurs et marchandises et aux anciennes haltes ferroviaires dont les emprises sont maintenues pour ne pas obérer l'avenir
- **secteur UZi** : activités industrielles lourdes
- **secteur UZx** : activités liées aux aires d'autoroutes et aux échangeurs
- **secteur UZy** : autorisant des fonctions commerciales, avec un sous-secteur UZy1 autorisant les constructions à usage d'hébergement
- **secteur UZz** : dédiés aux sites et zones d'activités économiques, à vocation industrielle et artisanale.

*Il convient de se reporter aux Parties 1 à 4 pour ce qui concerne :*

*Partie 1. Guide de lecture*

*Partie 2. Dispositions générales*

*Partie 3. Lexique*

*Partie 4. Règlement de zone applicable à l'ensemble du territoire communautaire*

Le secteur UZa est concerné par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP « Zone Innovia » à Choisey, Damparis, Gevry et Tavaux, secteur 1AUZa1. L'inconstructibilité de la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'A39 et de 75 m par rapport à l'axe des RD673 et RD905 est levée par l'étude d'entrée de ville
- OAP « Les Toppes » à Rochefort-sur-Nenon. L'inconstructibilité de la bande de 75 m par rapport à l'axe de la RD673 est levée par l'étude d'entrée de ville

Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

# ARTICLE 1 - ZONE UZ

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE D'OCCUPATION

UZa1 (site d'intérêt majeur d'Innova)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  | ✓          |                            |            |
|  | Exploitations forestières  | ✓          |                            |            |
| <b>Habitation</b>  | Logements  | ✓          |                            |            |
|  | Hébergements   | ✓          |                            |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | ✓          |                            |            |
|  | Restauration   |            | ✓                          |            |
|  | Commerce de gros   |            |                            | ✓          |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓          |                            |            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | ✓          |                            |            |
|  | Cinéma   | ✓          |                            |            |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
|  |  |            |                            | ✓          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            |                            | ✓          |
|  | Entrepôt   |            |                            | ✓          |
|  | Bureau   |            | ✓                          |            |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

## UZa2 (site d'intérêt majeur Les Toppes)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  | ✓          |                            |            |
|  | Exploitations forestières  | ✓          |                            |            |
| <b>Habitation</b>  | Logements  |            | ✓                          |            |
|  | Hébergements   | ✓          |                            |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | ✓          |                            |            |
|  | Restauration   |            | ✓                          |            |
|  | Commerce de gros   |            |                            | ✓          |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓          |                            |            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | ✓          |                            |            |
|  | Cinéma   | ✓          |                            |            |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            |                            | ✓          |
|  | Entrepôt   |            |                            | ✓          |
|  | Bureau   |            | ✓                          |            |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

**UZc** (activités de stockage et d'industrie-artisanat compatibles  
avec la spécificité d'anciennes carrières)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  |            | ✓                          |            |
|  | Exploitations forestières  |            | ✓                          |            |
| <b>Habitation</b>  | Logements  | ✓          |                            |            |
|  | Hébergements   | ✓          |                            |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | ✓          |                            |            |
|  | Restauration   | ✓          |                            |            |
|  | Commerce de gros   | ✓          |                            |            |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓          |                            |            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | ✓          |                            |            |
|  | Cinéma   | ✓          |                            |            |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            | ✓                          |            |
|  | Entrepôt   |            | ✓                          |            |
|  | Bureau   |            | ✓                          |            |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

## Uzi (activités industrielles lourdes)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  |            |                            | ✓          |
|  | Exploitations forestières  |            |                            | ✓          |
| <b>Habitation</b>  | Logements  |            | ✓                          |            |
|  | Hébergements   | ✓          |                            |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | ✓          |                            |            |
|  | Restauration   | ✓          |                            |            |
|  | Commerce de gros   | ✓          |                            |            |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓          |                            |            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | ✓          |                            |            |
|  | Cinéma   | ✓          |                            |            |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            |                            | ✓          |
|  | Entrepôt   |            |                            | ✓          |
|  | Bureau   |            |                            | ✓          |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

## UZy (autorisant des fonctions commerciales)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  | ✓          |                            |            |
|  | Exploitations forestières  | ✓          |                            |            |
| <b>Habitation</b>  | Logements  |            | ✓                          |            |
|  | Hébergements   |            | ✓                          |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  |            | ✓                          |            |
|  | Restauration   |            |                            | ✓          |
|  | Commerce de gros   |            |                            | ✓          |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            |                            | ✓          |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |            |                            | ✓          |
|  | Cinéma   |            |                            | ✓          |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            |                            | ✓          |
|  | Entrepôt   |            |                            | ✓          |
|  | Bureau   |            |                            | ✓          |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

**UZz** (dédiés aux sites et zones d'activités économiques, à vocation industrielle et artisanale)

| Destinations   | Sous-destinations  | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|--|------------|----------------------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitations agricoles  | ✓          |                            |            |
|  | Exploitations forestières  |            |                            | ✓          |
| <b>Habitation</b>  | Logements  |            | ✓                          |            |
|  | Hébergements   | ✓          |                            |            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | ✓          |                            |            |
|  | Restauration   |            |                            | ✓          |
|  | Commerce de gros   |            |                            | ✓          |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓          |                            |            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |            |                            | ✓          |
|  | Cinéma   | ✓          |                            |            |
| <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | ✓          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                            | ✓          |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | ✓          |
|  | Salles d'art et de spectacles  |            |                            | ✓          |
|  | Équipements sportifs   |            |                            | ✓          |
|  | Autres équipements recevant du public.   |            |                            | ✓          |
|  |  |            |                            |            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |            |                            | ✓          |
|  | Entrepôt   |            |                            | ✓          |
|  | Bureau   |            |                            | ✓          |
|  | Centre de congrès et d'exposition.   | ✓          |                            |            |

## 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**EN SECTEUR UZa1**, sont interdites les constructions\* et installations ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricole et forestière\* ;
- logements\* ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception de la restauration (à la condition de respecter les dispositions du 2.1 ci-dessous) et du commerce de gros ;
- sous-destination centre de congrès et d'exposition.

**EN SECTEUR UZa2**, sont interdites les constructions\* et installations ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricole et forestière\* ;
- sous-destination hébergements\* ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception de la restauration (à la condition de respecter les dispositions du 2.1 ci-dessous) et du commerce de gros ;
- sous-destination centre de congrès et d'exposition.

**EN SECTEUR UZc**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- habitation\* ;
- commerce et artisanat de service ;
- sous-destination centre de congrès et d'exposition.

**EN SECTEUR UZf**, sont interdites les constructions\* et installations autres que liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**EN SECTEUR UZi**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- commerce et artisanat de service ;
- sous-destination hébergements ;
- sous-destination centre de congrès et d'exposition.

**EN SECTEUR UZx**, sont interdites les constructions\* et installations autres que liées et nécessaires au fonctionnement des échangeurs et aires d'autoroute.

**EN SECTEUR UZy**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricole et forestière\* ;
- sous-destination Centre de congrès et d'exposition ;

**EN SECTEUR UZz**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole ;
- sous-destination hébergements ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception de la restauration, le commerce de gros et l'hébergement hôtelier et touristique.

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les occupations et utilisations du sol interdites par les PPRT et PPRI.

## 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1 Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Par ailleurs, sous conditions, **EN SECTEURS UZa2, UZi, UZy et UZz**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrée au bâtiment\* d'activité et de ne pas dépasser une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>, à raison d'une habitation par établissement. Toutefois, la construction à usage d'habitation peut être détachée des bâtiments\* principaux si sa fonction lui impose un emplacement particulier sur le tènement et si la nature du projet le justifie. Dans ce cas, l'aspect extérieur de l'ensemble sera traité de manière cohérente, sous réserve du respect de la réglementation liée aux PPRI et PPRT ;
- l'extension\* limitée des bâtiments\* existants à la date d'approbation du PLUI ayant une destination interdite selon la zone ou les secteurs concernées. L'extension\* limitée est autorisée sous conditions de respect de l'une des deux limites suivantes la moins contraignante :
  - 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plus par rapport à celle à la date d'approbation du PLUI,
  - 10 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUI.

Cette extension\* ne peut être autorisée qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation ;

- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage ;
- les constructions\*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes\* nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

En sus, **EN SOUS-SECTEUR UZy1** sont également admises les constructions à usage d'hébergement, dès lors que la fonction d'hébergement est directement rattachée à une d'activité présente sur la zone.

En sus, **EN SECTEUR UZa1** sont également admises :

- les constructions\* nouvelles de bureaux d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> ;
- les constructions\* nouvelles de restauration, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur le même tènement.

**EN SECTEUR UZc**, sont admises :

- les activités d'exploitation agricole et forestière\* ainsi que d'industrie à la condition d'être compatibles avec la spécificité des sites d'anciennes carrières et contribuant à une réutilisation adaptée au contexte ;
- les constructions\*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes\* nécessaires au fonctionnement de l'établissement, y compris la production d'énergie de source solaire au sol ;
- les aménagements touristiques, de type aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité de plein air, aménagements publics (légers et limités en superficie du type kiosques, auvents), ainsi que l'ensemble du mobilier urbain\* ;
- les activités d'entrepôts et de bureau, à la condition d'être liées à l'activité principale.

## 2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce (L151-6)

**EN SECTEUR UZy**, dans les localisations préférentielles identifiés dans l'OAP Commerce, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- N°3 « Les Epenottes » :
  - L'implantation de nouvelles surfaces commerciales comprises entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - Une extension aux conditions suivantes des commerces existants (à la date d'approbation du PLUi) dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup> ou est susceptible de franchir ce seuil : o augmentation de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 4 999 m<sup>2</sup>, o augmentation de 5 % pour les commerces de plus de 5 000 m<sup>2</sup>,
  - L'évolution de la galerie marchande liée à la grande surface alimentaire existante sans augmentation de surface globale.
- N°7 « Les Charmes d'Amont », Tavaux :
  - L'implantation de nouvelles cellules commerciales de surface de vente comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>,
  - Une extension aux conditions suivantes des commerces existants (à la date d'approbation du PLUi) dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup> ou

est susceptible de franchir ce seuil avec une augmentation de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 4 999 m<sup>2</sup>.

# ARTICLE 2 - ZONE UZ

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment\*.*

#### 1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1.1.1 Dispositions générales

Le long des axes, l'implantation se fait :

- **EN SECTEUR UZa** : avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques.
- **EN SOUS-SECTEUR UZa1** :
  - **îlots 1 et 2** : les constructions devront respecter un recul d'implantation de 35 m par rapport à l'axe de la RD673 et de 50 m environ par rapport à l'axe de l'A39 (limites des emprises autoroutières) ;
  - **îlots 3 et 4** : une bande paysagère de 50 m de large sera maintenue par rapport aux RD673 et RD905. Des constructions et aménagements seront ponctuellement autorisés sous les conditions d'une saillie maximale par bâtiment dans une bande comprise entre 35 et 50m (linéaire du volume bâti de 40m maximum) et d'un chemin de service toléré en avant de la façade ;

- **EN SECTEUR UZc, UZf, UZi, UZx ET UZy** : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques.
- **EN ZONE UZ, SECTEURS UZa et UZi**, seront tolérées des constructions\* à usage non industriel (pavillon de gardien, bureaux, services sociaux), en alignement\* sur rue à condition que leur implantation et leur volume ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

### **1.1.2 Dispositions particulières**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- les constructions\*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes\* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les équipements d'intérêt collectif et les services publics ; la réalisation d'un dispositif technique\* qui peuvent s'implanter à l'alignement\*.

## **1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\* (limites latérales et limites de fond de parcelle).

### **1.2.1 Dispositions générales**

**EN SECTEUR UZi**, l'implantation est libre, sous réserve du respect des réglementations applicables.

**DANS LES AUTRES SECTEURS**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment\* jouxte une zone d'habitat ou lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N ou A, cette distance minimum est portée à 10m.

Les constructions\* jumelées sur limite parcellaire sont autorisées, sous réserve d'un traitement architectural qui évite de « lire » la présence de deux bâtiments\* simplement accolés.

Les constructions\* annexes\* sont autorisées en limite de propriété sous réserve que la hauteur\* maximum ne dépasse pas 4 mètres en pignon ou à l'acrotère\*.

### **1.2.2 Dispositions particulières**

Les constructions\* peuvent être admises sur l'une des limites séparatives\* dans les cas suivants :

- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions\* autorisées ;
- Pour une unique extension\* (à réaliser en une ou plusieurs tranches) d'un bâtiment\* déjà implanté en limite séparative, à condition que cette extension\* n'excède pas 50 % du linéaire de bâtiment\* édifié sur ladite limite séparative. Une dérogation reste possible sur site contraint et sous justification technique ;
- Pour les constructions\* nouvelles, à condition de ne pas excéder une longueur sur limite de 25m et de disposer de décrochés permettant la luminosité ou de puits de lumière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour la réalisation de constructions\* ou d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

## 2. EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les extensions de bâtiments sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- une annexe peut être implantée à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une par propriété, ainsi qu'une piscine dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de bassin.

## 3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

### 3.1 Dispositions générales

**EN SECTEUR UZa1**, la hauteur\* maximum est fixée à 18 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*, en conformité avec les dispositions :

- des servitudes de Dégagement aéronautiques, servitudes aéronautiques de balisage et servitudes radioélectriques),
- du respect des cotes de références pour le rehaussement du premier plancher de la zone ZBa du PPRi moyenne vallée du Doubs.

**EN SECTEUR UZa2**, la hauteur\* maximum est fixée à 25 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*.

**EN SECTEURS UZc et UZz**, la hauteur\* maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*.

**EN SECTEUR UZi**, aucune disposition de hauteur\* n'est fixée.

**EN SECTEUR UZy :**

- la hauteur\* maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ;

- les rez-de-chaussée des constructions\* neuves comprenant des commerces et autres activités doivent avoir une hauteur\* de 3,5 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.

**EN SOUS-SECTEUR UZy1**, la hauteur\* maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\*.

## 3.2 Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- en cas de construction existante\* dont la hauteur\* dépasse la hauteur\* maximum de façade\*, les travaux de réhabilitation et les extensions\* limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs\* des volumes existants ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée ;
- pour les équipements d'infrastructures\* et les dispositifs techniques\* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

# 4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

## 4.1 Intégration architecturale du projet

L'aspect des constructions\* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments\* sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les bâtiments\* de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment\* principal. Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité.

On s'assurera de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions\* par les volumes, toitures, matériaux et couleurs, en privilégiant les tons gris,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,

- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions\* et des installations extérieures.

Les bâtiments\* d'activités présentent des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, bleu-anthracite, bois clair/vieilli,...) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est interdit.

Un bâtiment\* de surface importante et de volume simple peut associer en façade\* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

**EN SECTEUR UZa**, l'expression architecturale 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 présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

**EN SOUS-SECTEUR UZa1**, le traitement des façades sera apprécié sur 3, voire 4 ou 5 faces selon les points de perception environnant, avec les exigences suivantes :

- les saillies de 40 m maximum de linéaire de façade\* par établissement dans la bande comprise entre 35 et 50m par rapport à l'axe des RD673 et RD905 doivent être de très grande qualité ;
- une vigilance sur la volumétrie, les façades dont les toitures, la couleur et les matériaux, l'affichage publicitaire, les abords des bâtiments (dont le stationnement, les espaces de stockage) et l'intégration paysagère et architecturale du site,
- les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif pour être le moins perceptible depuis l'A39 et RD673 : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport),
- En sus, les espaces techniques et de stockage devront être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue.

**En sus, l'îlot 1** nécessite la mise en œuvre de mesures de réduction de l'atteinte à la continuité écologique de Choisey, afin de conserver certains espaces perméables, avec le maintien d'une bande tampon le long du canal, doublée d'un emplacement réservé pour la création d'une haie, ainsi que le recul des bâtiments sur 6 m par rapport à la limite de cette bande tampon

le long du canal, permettant de conserver un espace perméable plus important.

**EN SOUS-SECTEUR UZa2**, les façades\* visibles des voies RD673 et D321 sont traitées avec un soin particulier quant aux matériaux employés et aux ouvertures qui y sont pratiquées afin de participer à la mise en valeur du site d'entrée de ville.

Tout stockage ou dépôt est interdit dans les marges de recul définies à l'article UZ2 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »).

## 4.2 Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs\*). Les clôtures en panneaux d'éléments béton préfabriqués sont interdites.

Elles doivent être perméables\* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours peuvent être mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

La hauteur\* totale des ouvrages de clôture est limitée à 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur\* et la nature de celui-ci est limitée à 70 cm.

Toutefois, la hauteur\* des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

**EN SECTEUR UZa**, les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides, d'une hauteur\* maximum de 2 m.

## 4.3 Dispositifs techniques

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains\* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte\*, enterrées voire dissimulées par un écran végétal.

Les éléments particuliers aux constructions\* bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions\* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments\*. Ces espaces sont donc composés d'espaces de circulation et de stationnement et d'espaces végétalisés.

Ils comprennent :

- prioritairement des espaces de pleine terre ;
- de manière complémentaire, les voies et places de stationnement perméables (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public, noues et bassins de rétention des eaux pluviales), ainsi que les surfaces végétalisées (murs, terrasses et toitures végétalisées, espaces verts sur dalle).

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à limiter l'imperméabilisation de sols, voire à désimperméabiliser.

**EN SECTEURS UZy et UZz**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

**EN SECTEUR UZa**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière, hors voies dédiées de chargement et manœuvre poids-lourds. Au moins 15% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

**DANS LES SECTEURS UZc, UZf et UZi**, les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.

## 6. STATIONNEMENT

### 6.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions\* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions\* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions\* à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés : 1 place par logement maximum ;
- Pour les livraisons et enlèvements de marchandises : dans les opérations commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup> de vente, et les opérations d'activités de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être prévu un ou des sas de livraison insérés dans le volume de la construction ;
- Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi que la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (organisé pour l'accès en automobile), la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente ;
- Pour les constructions\* des secteurs secondaires et tertiaires, et d'activités de service (hors artisanat et commerce de détail avec surface de vente) appelées à recevoir du public :
  - maximum 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les salariés, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure ;

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

## 5.2 Stationnement des cycles

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- pour les bâtiments\* neufs à usage principal de bureaux : 1 m<sup>2</sup> par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.