

## **CHAPITRE 4 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UX est destinée à accueillir des constructions à destination d'activités économiques.

#### **Elle comporte :**

- des secteurs UXa, UXai et UXas dans lesquels l'activité industrielle est interdite,
- des secteurs UXai et UXi concerné par le risque d'inondation soit en application du PPRI de l'Ognon soit en application d'un PSS ou de l'Atlas du Rahin soit par des risques connus localement et validés.
- des secteurs UXb, dans lesquels l'activité industrielle est interdite et où des extensions et des annexes des constructions existantes sont autorisées, en raison de la présence de logements d'habitation,
- des secteurs UXn soumis à des risques d'inondation par remontée de nappe ou en lien avec des données de la DDT (hors atlas du Rahin, PSS ou PPRI) dans lesquels les sous-sols sont interdits notamment,
- un secteur UXg, soumis à des conditions particulières en raison des géorisques potentiels.
- des secteurs UXas et UXs au sein desquels l'assainissement autonome est autorisé,
- des secteurs UX1 (zone d'effets létaux) et UX2 (zone d'effets irréversibles) concerné par un site SEVESO.

**La zone UX est également concernée par les risques** ci-dessous, repérés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

- Des risques de mouvements de terrain liés à des effondrements potentiels ou à l'exploitation d'anciennes mines ou carrières. Pour le secteur de La Côte, un secteur UXg est ainsi créé.
- Des indices d'affaissement/effondrement.
- Des zones des dangers générées par le passage de l'oléoduc « Langres-Belfort » et par la canalisation de gaz haute pression.

#### **La zone UX est concernée pour certaines communes par :**

- des périmètres de protection des Monuments Historiques (*voir les servitudes d'utilité publique en annexe*). Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les zones géographiques de saisine 1 et de saisine 2 de l'arrêté préfectoral lié à l'archéologie préventive (cf. « annexe du présent règlement "). Une orientation d'aménagement et de programmation s'applique à la ZAC de la Saline, celle-ci s'appuie sur les principes du plan de masse défini dans l'ancien PLU de Lure.

---

#### **ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites<sup>1</sup>.**

---

- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article UX2,

<sup>1</sup> Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- **dans les secteurs UXa, UXai et UXas, UXb**, les constructions à destination d'industrie,
- **dans les secteurs UXai, UXi et UXn**, les sous-sols enterrés partiellement ou en totalité,
- Les constructions, le comblement et le remblaiement des **indices avérés d'affaissement et d'effondrement** sont strictement interdits.
- Dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses (pipeline et gazoduc), se référer à l'article 6 Titre I « dispositions générales applicables à plusieurs zones » pour les constructions interdites.

---

## ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

---

### 1 - Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités économiques.
- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### 2 - Dans la zone UX de Faurecia (Magny-Vernois) :

- toutes les activités sont autorisées sauf dans les secteurs UX1 et UX2 où seuls les aménagements et les extensions des constructions existantes et les voiries sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces dangers. Cette zone est actuellement concernée par une zone humide pour partie. Suivant l'application du SDAGE en cours lors de l'approbation du PLUi, des mesures compensatoires seront nécessaires dès lors qu'un projet d'aménagement sera déposé.

### 3 - Dans les secteurs UXai et UXi, concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. :

- les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Ognon.

### 4 - Dans les secteurs UXai et UXi, concernés par le risque d'inondation autre que le P.P.R.I. (atlas du Rahin et PSS) :

- ***Tout projet ou occupation des sols autorisés ne sera accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (en application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'avis des services compétents pourra être recueilli pour aider à définir ces prescriptions. Pour la plupart, elles apparaissent ci-dessous. :***

- Pour les constructions autorisées** :- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont,
  - intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz,

- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
  - comporter les premiers planchers au-dessus des plus hautes eaux connues ou au-dessus de la crue de référence lorsqu'une étude hydraulique est disponible ; cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- **les remblaiements, affouillements, endiguement et exhaussements du sol pourront être autorisés s'ils respectent les réserves suivantes :**
- s'ils sont justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
  - s'ils sont indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
  - s'ils sont nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des constructions et aménagements autorisés,
  - s'ils sont nécessaires à l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % de l'emprise des constructions ou installations concernées,
  - s'ils sont indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel.

#### 5 - Dans les secteurs UXn :

- . les constructions principales seront implantées 50 cm au-dessus du terrain naturel.

#### 6 - Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain et notamment en UXg :

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques,
- les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. La réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des nouvelles constructions principales est conseillée. Elle est obligatoire en secteur UXg.

#### 7 - Dans les secteurs concernés par les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses (pipeline et gazoduc), se référer à l'article 6 Titre I « dispositions générales applicables à plusieurs zones » pour les constructions autorisées sous conditions.

---

### ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.

---

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale et nationale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

## 2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les **voies nouvelles** se terminant en **impasse** et **desservant plus de trois parcelles** doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Les liaisons douces existantes seront conservées.

---

## ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

### 1 - Eau potable et défense incendie.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et notamment **dans les secteurs UXas et UXs**, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée, à la charge du propriétaire.  
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à validation préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

### 3 - Ordures ménagères.

Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

### 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

---

## ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.

---

- Dans la zone de la Saline, les façades des parcelles le long de la rue de Belfort ne seront pas inférieures à 25 m.
- En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.

---

## ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

### *Principes généraux :*

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 m.
- Cette distance est portée à 20 m par rapport à l'axe des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

### *Exceptions :*

- Des reculs différents peuvent être demandés le long des routes nationales et départementales en lien avec le Règlement Départemental de Voirie ou en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement et les extensions du bâti existant dont l'implantation ne répond pas aux principes généraux sont autorisés sans diminution du retrait existant.
- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.
- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement excepté **dans la zone de la Saline**.
- **Dans la zone de la Saline**, les marges de recul figurent dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation ».
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

**ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

**Principes généraux :**

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives avec les zones UA, U, AU et 1AU est interdite.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
  - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
  - . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

**Exceptions :**

- L'aménagement et les extensions du bâti existant dont l'implantation ne répond pas aux principes généraux sont autorisés sans diminution du retrait existant.

---

**ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**ARTICLE UX 9 - Emprise au sol.**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.**

---

- **Dans les secteurs UXa, UXai et UXas**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m. Cette hauteur pourra être portée à 25 m pour des constructions particulières (silos, ouvrages techniques,...).
- **Dans le reste de la zone**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 m. Cette hauteur pourra être portée à 25 m pour des constructions particulières (silos, ouvrages techniques,...).

---

**ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.**


---

**1 - Généralités**

- Les dispositions de l'article R. 111-27 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. »*

- Les constructions annexes ainsi que 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 enseignes intermittentes sont interdites.

- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. Leur intégration architecturale est à soigner.

**2 - Façades et toitures.**

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

- Les façades sur rue des bâtiments commerciaux doivent être constituées d'une vitrine qui occupe au minimum un tiers de la surface de la façade. Cette règle s'applique sur au moins une des rues desservant le bâtiment.

- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment, sauf impossibilité technique.

**3 - Clôtures.**

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres et doivent être constituées :

- . soit par haies vives composée d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de parcelle,
- . soit par grilles ou grillages, ou autre dispositif à claires-voies, doublés ou non de haies vives, surmontant éventuellement un mur bahut.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Elles devront également respecter les réglementations du PPRi et les recommandations apportées par la cellule risque de la DDT dans le secteur UXi, UXai.

**- Dans le secteur UXa de la zone de la Saline :**

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires, elles pourront être matérialisées par une haie plantée. Leur hauteur est limitée à 1 mètre, sauf impératif de sécurité.

**4 - Aires de stockage.**

Les aires de stockages seront entretenues et organisées de manière à ne pas porter atteinte à l'image paysagère de la zone. Elles seront ceinturées par une clôture opaque.



Les aires de stockage seront implantées de préférence du côté opposé au côté de la parcelle donnant sur la voirie publique dans le sens de la longueur.

En secteurs UXa, UXai et UXas, les aires de stockage sont interdites entre la façade principale du bâtiment et les voiries de la zone.

---

## **ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

### **Règles de stationnement**

- Pour l'hôtellerie et la restauration, il est exigé au minimum :
  - . 1 place de stationnement par chambre.
  - . 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les autres activités hors industrie, il est exigé au minimum :
  - . 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux et de commerces.
  - . 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt.
- Pour toutes les activités, des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés.

---

## **ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les espaces libres de toute construction, hors voirie et parking, sont obligatoirement engazonnés, plantés, convenablement et régulièrement entretenus sous forme d'espaces verts.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les aires de stockage devront être ceinturées par une haie végétale en l'absence de clôture prévues à l'article 11.



---

**ARTICLE UX 14 - Abrogé**

---

---

**ARTICLE UX 15 - Performances énergétiques et environnementales.**

---

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

---

**ARTICLE UX 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).