

# Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

## Caractère de la zone :

La zone UA délimite les secteurs densément bâtis du territoire communal correspondant au centre ancien. Elle reçoit de façon complémentaire à l'habitat des activités telles que des commerces, des artisans, des services et des équipements collectifs.

Rappel : Certains secteurs de la zone (trame grise sur les documents graphiques) sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRI est joint en annexe du PLU).

## Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les constructions neuves à usage agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts.

### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de ne pas être expressément visées à l'article UA 1.

#### Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.



### Éléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.

### Mouvements de terrain :

Dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain (identifiés sur les documents graphiques), pour lesquelles la pente est supérieure à 15° ou dans le cas de projet impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevé, accentuation de la pente naturelle), une étude géotechnique préalable doit être réalisée pour définir si le projet est réalisable et sous quelles conditions.

### Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

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

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

#### 2 – Voirie ouverte à la circulation publique ouverte à la circulation publique

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

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

(Les schémas d'aires de retournement minimum sont joints à la fin de ce document).

### **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération.

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



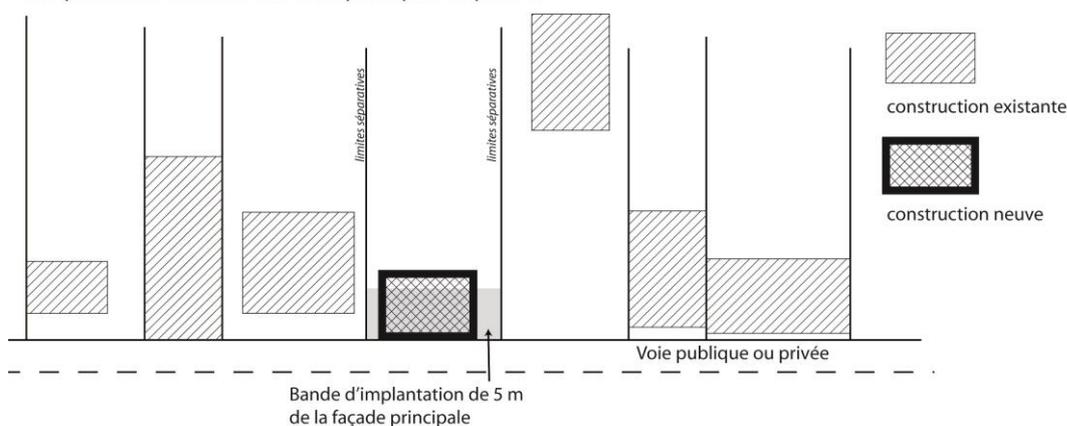
## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande d'implantation de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, la façade principale des nouvelles constructions doit être implantée :

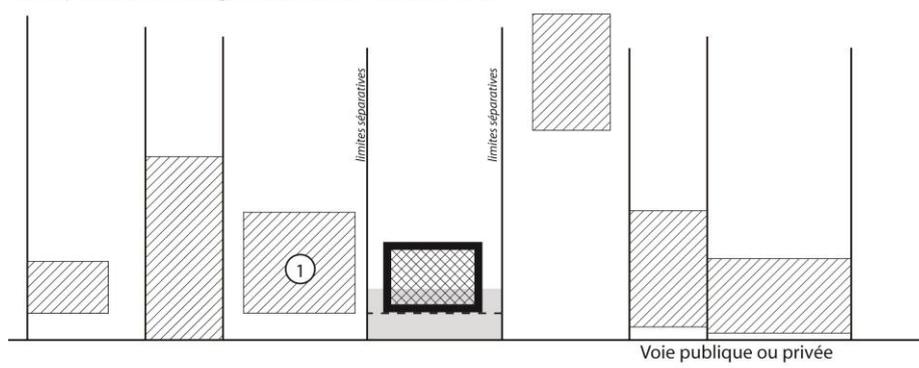
- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un retrait minimum correspondant au retrait le plus proche de la voie observé par une des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou suivantes,
- soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

### Dans une bande d'implantation de 5m, trois possibilités

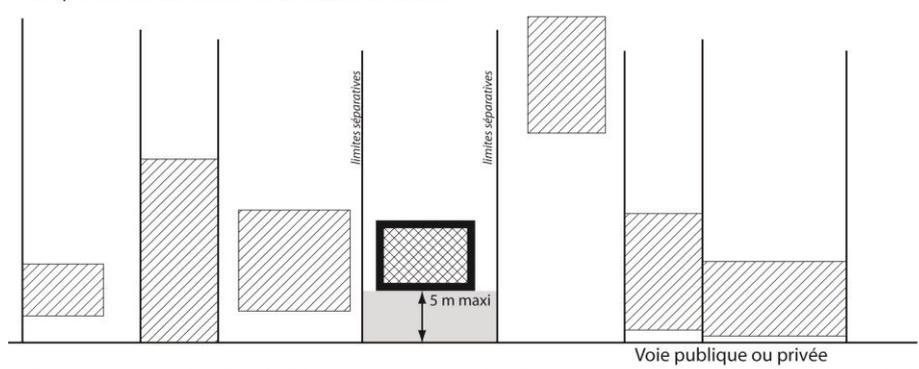
#### 1. Implantation en limite des voies publiques ou privées



#### 2. Implantation en alignement avec la construction 1



#### 3. Implantation avec un retrait maximal de 5m



## Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre :
  - les extensions d'une construction existante à condition qu'elles ne soient pas situées sur la façade principale dans la bande d'implantation de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées,
  - les annexes qui peuvent être implantées soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale à laquelle elle se rattache soit un respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la voie,
  - Le long de la Grande Rue, la rue des Cerisiers, la rue de la Vieille Vie, la rue des Récompenses, la rue de la Dîme, la rue de la Mairie, la rue de la Côte : les constructions doivent se faire en respectant la marge de reculement joignant les alignements des façades existantes situées de part et d'autre.

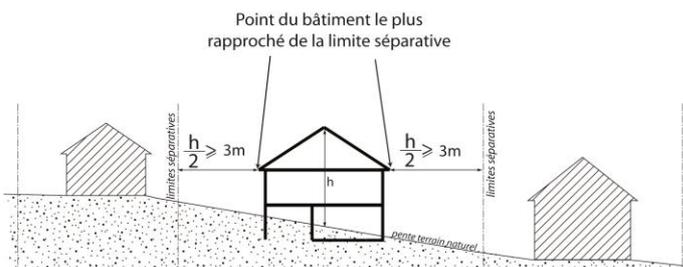
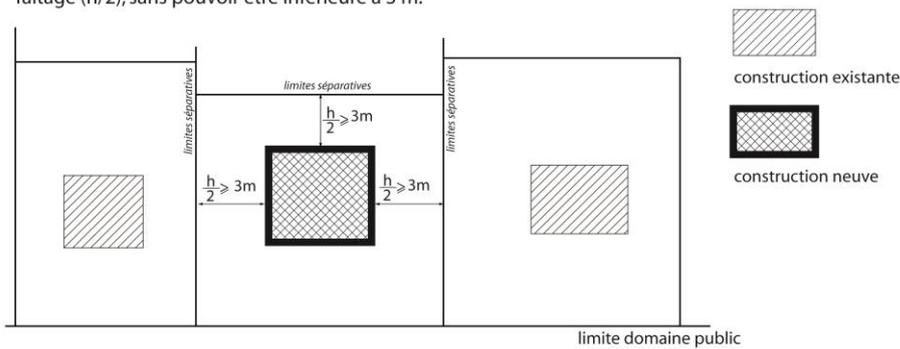
## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

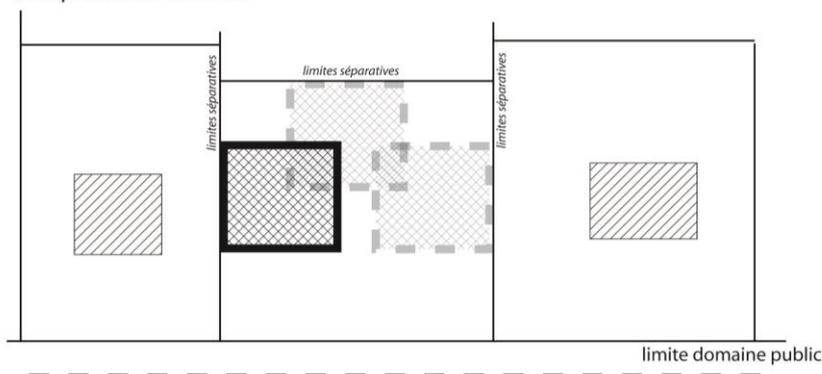
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit sur une ou deux limites séparatives.

### Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



## 2. Implantation en limite



### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

## **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux nouvelles constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction d'annexes de moins de 35 m<sup>2</sup>,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## **Article UA 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

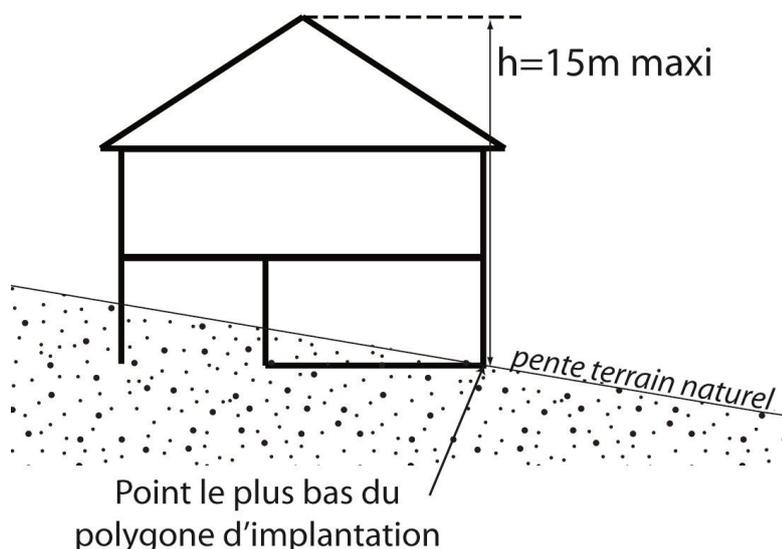
La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+2+C).

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture.



### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1- Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

### 2- Aspect des façades et revêtement

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

### 3- Toitures

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

### 4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

#### Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies vives d'essences locales non opaques (éviter thuyas, laurier, aucubas...) pour une hauteur maximale de 1,50 mètre sur rue plantée en recul de la ligne de propriété,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...),
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...) plantée en recul de la ligne de propriété.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures et haies ne doivent pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

#### Les clôtures implantées en limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies vives d'essences locales non opaques (éviter thuyas, laurier, aucubas...) pour une hauteur maximale de 1,80 mètre plantées en recul de la ligne de propriété,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,45 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...),
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...) planté en recul de la ligne de propriété.

## **Article UA 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré, autant que possible, en dehors des voies publiques dans le cadre d'aménagement de logements dans les constructions existantes. Dans les constructions neuves, il doit être assuré 1,5 place par appartement créé.

Dans les nouvelles constructions destinées à l'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par parcelle dont une accessible en permanence.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

## **Section III : Possibilité maximale d'utilisation du sol**

### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.