

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone :

La zone UL délimite les secteurs destinés à l'accueil des activités sportives et de loisirs.

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 UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UL

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- 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 UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UL 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Article UL 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 faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- soit en limite.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 30 m des lisières des massifs boisés.

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

Non réglementé.

Article UL 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

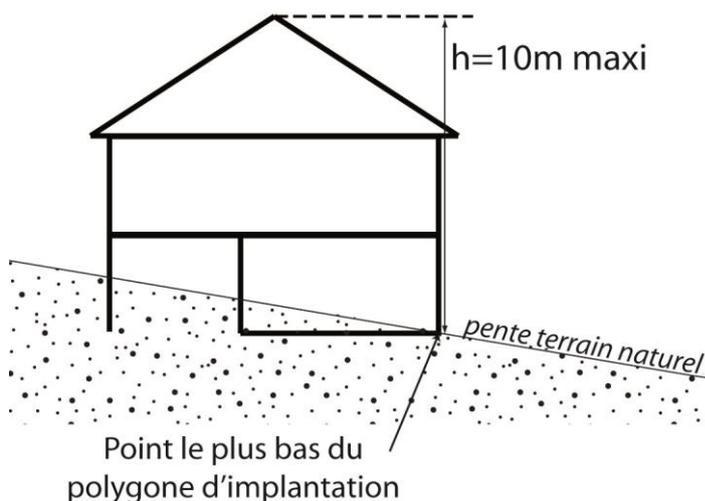
1 - Mesure de la hauteur des constructions

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 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



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 UL 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

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

Article UL 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UL 13 : Espaces libres

Non réglementé.

Section III : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.