

## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UZ

---

### Caractère de la zone :

La zone UZ délimite les secteurs destinés à l'accueil des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts.

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 UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

### Article UZ 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 UZ 1.

Sont admis 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.
- L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un minimum de recul de 4 mètres.

#### Cas particuliers

Les extensions de bâtiments existants avec un recul inférieur à 4 mètres sont autorisées si le bâtiment initial existant est lui-même implanté avec un recul inférieur à 4 mètres.

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

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

Non réglementé.

## Article UZ 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

## Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

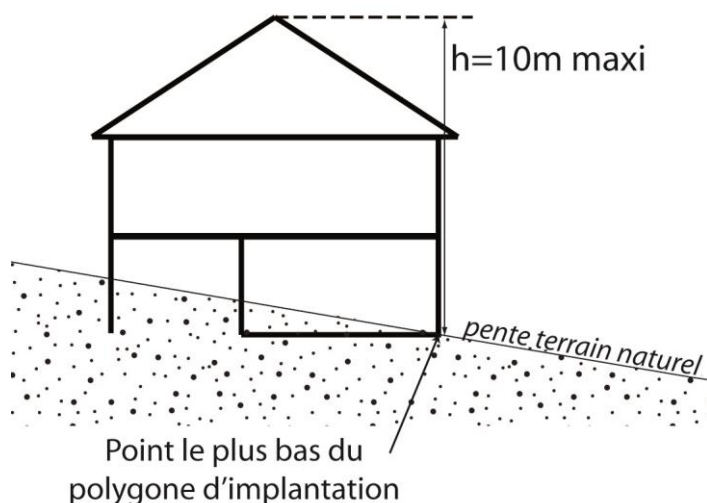
La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

Toutefois, un dépassement de 5 mètres est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

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 UZ 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 UZ 12 : Stationnement**

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

Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

## **Article UZ 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.