

Règlement

- Approuvé par délibération du 04 décembre 2006
- Mis en compatibilité avec l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 (DUP Technoland 2)
- Modification n°1 approuvée par les délibérations des 22 juillet et 28 octobre 2009
- Modification n°2 approuvée par délibération du 19 décembre 2012
- Modification simplifiée approuvée par délibération du 19 juin 2013

Modification n°3 approuvée par délibération du 25 septembre 2019

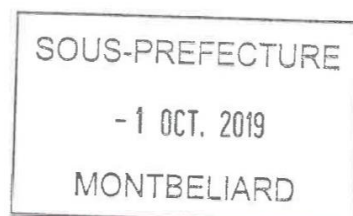
Vu pour être annexé
à la délibération du 25 septembre 2019

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture



Le Maire,
Marie-Christine BRANDT



Assisté par

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.....	3
Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES	5
Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES	8
Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996).....	8
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	18
ZONE UY1.....	26
ZONE UY2i.....	32
ZONE ULi	38
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
ZONE AU : secteurs AUa, AUb	42
ZONE AU : secteurs AUy, AUy1, AUye.....	53
ZONE AU : secteur AUI	61
ZONE AU : secteur AU2b	66
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	67
ZONE A	67
ZONES NATURELLES : Secteurs N, Ni, NI, N2, N2i, N3.....	72
 ANNEXES : PRECONISATION SUR LES PLANTATIONS.....	77
Liste des emplacements réservés (L. 123-1, 8° du C.U.)	78

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Brognard.

Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

ARTICLE 1 : Application des dispositions du Code de l'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R.111-1, articles dits d'ordre public qui demeurent opposables à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action de l'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'urbanisme peuvent être appliquées.

Rappel : occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclarations préalable en présence d'un PLU :

Sont soumis à déclaration :

L'édification de clôtures conformément aux articles L.441-1 et suivants et R.441-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à autorisation :

- Les démolitions conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers conformément aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés soumis au régime forestier au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées (R.443-1).

Les autres règles qui s'appliquent :

- les articles L.421-3 et R.111-4, issus de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998 et modifié par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limitent à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 2 : Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes ainsi que les servitudes applicables dans les conditions prévues à l'article L.126-1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Les annexes sanitaires

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des ordures ménagères font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier d'annexes. Elles doivent respecter le règlement d'assainissement adopté par le conseil de Communauté.

ARTICLE 4 : Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941 (notamment : signalement immédiat au Service Régional de l'Archéologie, directement ou par l'intermédiaire de la Mairie) et de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi du 1er août 2003 (notamment : l'instauration d'une redevance d'archéologie). Il est précisé que si cette disposition vaut en priorité pour les zones de présomption indiquées sur le plan annexé, elle demeure applicable également sur le reste du territoire communal.

ARTICLE 5 : Règles spécifiques aux lotissements

S'ajoute, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément aux articles L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de 10 ans ayant demandé le maintien de leur propre règle sont répertoriés le cas échéant dans une annexe spécifique du présent dossier de PLU. Ces règles spécifiques s'appliquent concomitamment à celles du PLU en application de l'article R.315-39 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : Sursis à statuer

Les articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique (L.111-9) ou déclarée d'utilité publique (L.421-4).

Les articles L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-2 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

ARTICLE 7 : Droit de préemption Urbain

En application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de Brognard a décidé par délibération en date du 4 décembre 2006 d'instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8 : Risque sismique

La commune de Brognard est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone 1b (zonage défini par le décret 91-461 du 14 mai 1991). Il convient dès lors d'adopter les règles de construction parasismique telles qu'elles figurent dans l'arrêté interministériel du 29 mai 1997.

Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 : Dénomination des zones et des secteurs de zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs. Toutes les zones ou secteurs de zones comprenant la lettre « i » désignent les secteurs de la commune concernés par des prescriptions liées au risque d'inondation de l'Allan (PPRI Doubs-Allan en cours d'approbation) et de la Savoureuse (PPRI de la Savoureuse approuvé le 08 octobre 2004).

Les zones urbaines :

- **UA** - Zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel et à son extension.
- **UB** - Zone d'habitat peu dense constitué à partir de lotissements ou de constructions au coup par coup.
- **UY1/UY1i** – Zone d'activités industrielles et artisanales où un secteur **UY2/UY2i** est aussi destiné à l'accueil des activités tertiaires et de services connexes.
- **Uli** - Zone d'équipements, activités et services liés à la base de loisirs.

Les zones ayant vocation à être urbanisées :

- **Zones d'extension du village : zone AU**

L'indice « a » indique la vocation principale d'habitat relativement dense (extension du centre village).

L'indice « b » indique la vocation principale d'habitat peu dense.

L'indice « 2 » indique un secteur où l'autorisation d'urbanisation est conditionnée à une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (selon le règlement) qui déterminera les conditions d'aménagement de la zone.

- **AUa** - Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat relativement dense (extension du centre village).
- **AUb** - Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat de périphérie de village (peu dense).
- **AU2b** - Zone d'urbanisation ultérieure, qui pourra être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, à vocation principale d'habitat de périphérie de village.
- **AUy** - Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, comportant :
 - un secteur AUy1 avec des règles d'urbanisme particulières,
 - un secteur AUye destiné exclusivement à des aménagements visant à l'intégration du futur parc d'activités dans son environnement.

– **AUI** – Zone à destination d'activités de loisirs.

- **Zones Naturelles à protéger**

– **A** – Zone agricole réservée à l'exploitation agricole des richesses naturelles.

– **N** – Zone de protection des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou en raison de la présence de risques et de nuisances.

La zone N comprend des secteurs différents en fonction du caractère de la zone.

ARTICLE 2 : Dispositions complémentaires aux zones

Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés dans le dossier d'annexes (articles L.123-1,8°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage sont régis par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE 3 : Disposition relative à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

ARTICLE 4 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction ou aménagement d'espaces publics doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulations piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées. Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent à titre exceptionnel être prescrites, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou utilisés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction bénéficiant de dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 5 : Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendus à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone ;
- la reconstruction à l'identique de constructions détruites après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone.

ARTICLE 6 : Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, routes expresses et déviations

Sur le territoire de la commune de Brognard, il existe des infrastructures routières concernées par un classement sonore (cf. annexe 5 dans le dossier d'annexes, pour la liste et les références des arrêtés préfectoraux concernés).

« En dehors des espaces urbanisés des communes :

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation [...]

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes » [...]

ARTICLE 7 : Constructions et installations sur une même entité foncière.

Lorsque le périmètre d'un permis de construire intéresse une entité foncière située sur le territoire de plusieurs communes, les dispositions du règlement d'urbanisme sont appréciées à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière.

En cas de divergence des règlements applicables dans chaque commune, il sera fait application des dispositions les plus restrictives.

Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code l'Urbanisme. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec l'édite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Enfin, « Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Code de l'urbanisme article L.123-1).

Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996)

Conformément à l'article 20 de la loi sur l'air et tenant compte des orientations du plan de déplacements urbains, « à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre villageois, regroupant les deux noyaux anciens et le secteur qui les relie. Zone dense continue, de hauteur moyenne, elle se caractérise notamment par la typologie des anciens corps de fermes.

La zone UA peut comporter, outre l'habitat actuellement dominant, une pluralité de fonctions propres à toute centralité, qu'il convient de renforcer.

Certains bâtiments d'architecture rurale traditionnelle (fermes) sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 comme éléments du patrimoine rural à protéger et mettre en valeur. Ils sont localisés sur le plan de zonage, et rappelé dans l'annexe au règlement de cette zone. Ils font l'objet de prescriptions particulières définies dans le présent règlement. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir, qui devra, le cas échéant, justifier l'incapacité technique à être réhabilité, à l'exception des démolitions pour cause de gêne de la circulation.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone dans le respect de l'article R.111-12 du Code de l'urbanisme.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les constructions à destination d'activités artisanales et d'industrielles.
4. Les constructions à destination de commerce de détail et de services, dès lors que leur surface de vente excède 300m².
5. Les dépôts et stockages de toute nature.
6. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les ouvrages de téléphonie mobile.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, sauf sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, sauf si la voie est définie à l'acte d'urbanisme comme voie privée à perpétuité lors de l'élaboration de la servitude.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE UA 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies, si cette position n'induit pas de problèmes de sécurité, ou avec un recul minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque la majorité des constructions existantes est implantée avec un recul de moins de 4 m, les constructions nouvelles peuvent être alignées sur les constructions existantes.

Les postes de distribution de l'énergie électrique et les sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m² peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m.

Les piscines enterrées doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

Les annexes à usage de garage ne peuvent pas s'implanter en limite de voie, sauf si elles sont accolées à la construction principale ou intégrées dans le volume de celle-ci. Les annexes à usage de garage indépendantes doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès, aux carrefours et dans les virages des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concerné par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur à partir des voies et emprises publiques.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments sur la parcelle voisine déjà implantés en limite séparative, la nouvelle construction s'implantera en limite séparative contre au moins un de ces bâtiments. En cas de démolition avant construction, le permis de démolir pourra être accordé sous réserve notamment du respect de cette disposition.

Au-delà de cette bande de 25 m, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est possible :

- lorsque le projet de construction utilise la totalité de l'îlot,
- pour la réalisation d'annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 2,50 m pour un mur gouttereau et 4 m pour un mur pignon,
- dans le cas d'annexes jointives par le faîtage (celui-ci étant placé sur la limite séparative) et à condition qu'il n'en résulte pas, pour la parcelle voisine, une privation gênante d'ensoleillement.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (H/2, minimum 4 m).

Lorsque la limite séparative de fond de parcelle a une profondeur inférieure à 25 m, il n'est pas obligé de respecter le prospect H/2, minimum 4 mètres.

Les règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et annexes nouvelles prolongeant une construction existante, si elles s'implantent avec le même recul que la construction existante, et si ce prolongement n'excède pas 5 m.

Les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent aussi s'implanter sur les limites séparatives ou en limite de fond de parcelle si la construction projetée s'implante contre un bâtiment existant sur la parcelle voisine déjà implanté en limite, et à condition qu'elle n'en dépasse pas la hauteur, en tout point (à 1 m près).

Dans les lotissements nouveaux, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire pourra être réduite à 2 m dans les parties Nord et Ouest (ou Est) des lots, à condition que cette distance soit portée à 6 m dans les parties Est (ou Ouest) et Sud.

Dans tous les cas le recul minimum à respecter pour l'implantation d'une piscine enterrée est de 2 m.

Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concerné par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, tels que notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.
3. Les constructions ou parties de constructions, implantées en vis-à-vis, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité :

- dans le cas de restauration de constructions existantes, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension du volume extérieur initial (des extensions inférieures à 30 m² d'emprise au sol restent tolérées) ;
- dans le cas d'équipements sanitaires des constructions existantes.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

Pour les constructions édifiées en ordre continu (ou semi continu) la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, à la fois au faîtage et à l'égout des toitures.

Sinon, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6.5 m.

Si le terrain est en pente, cette hauteur à l'égout peut être augmentée de 3 m sur un seul des côtés, le nombre de niveau maximum étant fixé à 3, hors combles.

En vue d'améliorer l'aspect architectural des compositions d'ensemble et notamment dans le cas d'individuels groupés, des dépassements partiels de hauteur pourront être autorisés dans la limite de 3 m supplémentaires.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- constructions, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement,
- réhabilitation et extension de bâtiments existants ayant une hauteur différente de celles autorisées.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Préservation des porches existants et des débords de toiture

Ne concernent que les éléments d'architecture rurale traditionnelle identifiés au titre de l'article L.123-1-7 comme patrimoine à protéger (repérés en annexe p.17).

Les réhabilitations de bâtiment existant possédant un porche devront conserver visible la forme de cet élément architectural caractéristique du patrimoine rural. Les éventuels matériaux de remplissage à l'intérieur du porche devront être positionnés en retrait par rapport au nu de la façade.

Les réhabilitations de bâtiment existant possédant des toitures à large débord, voire auvent, devront conserver ces éléments.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, notamment au voisinage immédiat des corps de ferme traditionnels.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Matériau de couverture

Pour les toitures en pente, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement sur les constructions voisines. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans, sans rupture de pente, (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 35° et 50°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Cela concerne notamment les toitures-terrasses sur des volumes secondaires, accessibles ou non.

Dans le cas général, les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante au point le plus bas du rampant), une rupture de pente ou une pente inférieure à 35° peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse est préférable.

Pour les vérandas, garages et abris de jardin, les caractéristiques de toiture ne sont pas réglementées.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Les clôtures implantées en bordure de voies

Elles ne sont pas obligatoires, voire déconseillée pour respecter l'ambiance du village (cours ouvertes).

Si elles existent, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m par rapport à l'altitude du domaine public. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

Clôtures implantées en limite séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,60 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (butte autour de la construction interdite).

Toutefois, des mouvements importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UA 12 : Stationnement

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

Dans le cadre d'une transformation d'un garage en habitation, les règles de stationnement pour les constructions à usage individuel ou individuel groupé s'appliquent (2 places de stationnement par parcelle dont une accessible en permanence).

Constructions à usage d'habitat

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,50 place de stationnement par logement dont 50 % en parking couvert.

Une seule place de stationnement est obligatoire pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par parcelle, dont une place accessible en permanence.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

Autres constructions

Dans le cas de constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface de vente.

Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Dans le cas d'équipements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits.

Ceci, avec la même possibilité de dérogation que précédemment (autre terrain situé à moins de 50 m).

Aspect

L'accolement de garages individuels en constructions indépendantes est limité à 3 garages accolés.

Les garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Stationnement cycle

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Leur surface minimale est de :

- 1 m² par 30 m² de surface hors oeuvre nette créée à destination d'habitation.
- 1 m² par 75 m² de surface hors oeuvre nette créée à destination autre qu'habitation (+ selon besoins).

ARTICLE UA 13 : Espaces libres – Plantations

25 % de la superficie du terrain seront constitués d'espace vert, ou à défaut, de surfaces non imperméabilisées, si la configuration du terrain et des constructions existantes ne le permet pas.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'un minimum de 5 logements, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs par logement. Ceux-ci seront plantés à raison de un arbre pour 75 m².

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales (voir liste en annexe).

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

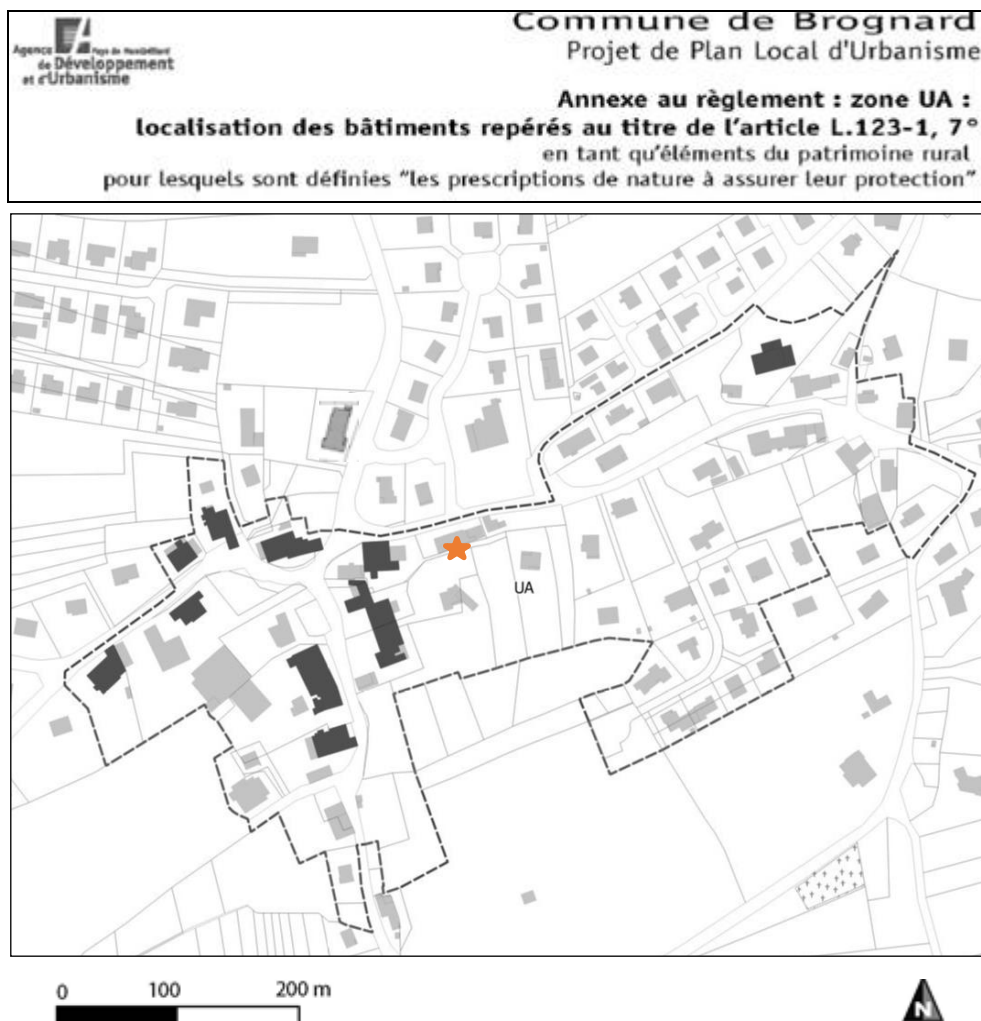
Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE UA



CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB regroupe les secteurs d'habitat correspondant aux extensions du centre ancien. L'habitat individuel y est prédominant. Il s'agit de quartiers de faible à moyenne densité dont l'urbanisation est quasiment achevée à l'exception de quelques parcelles encore non bâties.

La règle d'urbanisme de la zone est donc conçue pour permettre l'évolution de ces quartiers en préservant leurs caractéristiques morphologiques et la « trame verte » intra-villageoise, tout en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

Certains bâtiments d'architecture rurale traditionnelle (fermes) sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 comme éléments du patrimoine rural à protéger et mettre en valeur. Ils sont localisés sur le plan de zonage, et rappelés dans l'annexe au règlement de cette zone. Ils font l'objet de prescriptions particulières définies dans le présent règlement. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir, qui devra, le cas échéant, justifier l'incapacité technique à être réhabilité, à l'exception des démolitions pour cause de gêne de la circulation.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- La création (ou l'extension, ou la reconstruction après sinistre) des constructions et installations classées ou non soumises au régime de l'autorisation préalable, sauf si toutes les dispositions sont prises pour qu'elles n'entraînent d'une part, aucune nuisance ni inconvénient pour le voisinage et d'autre part, ni insalubrité ni sinistre en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et si leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec leur environnement et le trafic qu'elles génèrent avec les infrastructures existantes.
- La création (ou l'extension non limitée) des constructions et installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, sauf les dépôts d'hydrocarbures et de gaz combustibles s'ils respectent les dispositions ci-dessus et s'ils sont liés :
 - soit à des commerces assurant exclusivement la distribution au détail des hydrocarbures et gaz combustibles,
 - soit aux installations de combustibles nécessaires à la climatisation et à l'alimentation en eau chaude des immeubles.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les commerces, bureaux, halles d'exposition, isolés ou en ensemble, d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 300m².
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la construction sauf s'ils sont rendus obligatoires en raison d'impératifs techniques liés à la nature des terrains.
- Les ouvrages de téléphonie mobile.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.
2. Au voisinage de l'autoroute A36, les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles respectent un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté sur le classement des infrastructures routières (voir annexes du PLU).

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n° 1 du PLU).

ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, sauf si la voie est définie à l'acte d'urbanisme comme voie privée à perpétuité lors de l'élaboration de la servitude.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE UB 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 m de l'alignement de toutes les voies, sauf s'il s'agit de postes de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m qui peuvent être implantés à l'alignement.

Toutefois, lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement ou en recul de moins de 4 m, les constructions nouvelles peuvent être alignées sur les constructions existantes.

Pour des sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m², pour des piscines enterrées et pour des annexes à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage et dont l'emprise au sol est au plus de 30 m², à la condition que cette position n'entraîne pas de risque pour la sécurité, le recul minimum est de 2 m.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès, aux carrefours et dans les virages des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concerné par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (H/2, minimum 4 m).

Pour des piscines enterrées le recul minimum est de 2 m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- dans le cas d'un projet d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupés, ...) sans pouvoir excéder 5 bâtiments consécutifs, les deux extrêmes respectant la règle des 4 m du côté opposé à la limite jointive (H/2, minimum 4 m).
- pour la réalisation d'annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 2,50 m pour un mur gouttereau et 4 m pour un mur pignon, ou dans le cas d'annexes jointives par le faîtage (celui-ci étant placé sur la limite séparative) et à condition qu'il n'en résulte pas, pour la parcelle voisine, une privation gênante d'ensoleillement.

Dans les lotissements nouveaux, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire pourra être réduite à 2 m dans les parties Nord et Ouest (ou Est) des lots, à condition que cette distance soit portée à 6 m dans les parties Est (ou Ouest) et Sud. La distance minimum est maintenue à 4 m en bordure du lotissement, le long des parcelles déjà construites.

Lorsque les constructions existantes sont implantées avec un retrait inférieur à H/2 ou 4 m, l'extension avec le même retrait est autorisée, dans la limite de 3 m d'extension.

Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concernée par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.
3. Les constructions ou parties de constructions, implantées en vis-à-vis, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités est fixé à 0,50.

ARTICLE UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, il pourra être dérogé à la règle de hauteur lorsque la différence d'altimétrie entre 2 propriétés contigües conduit à l'impossibilité de pouvoir construire en limite séparative selon les règles de l'article UB 7 du présent règlement.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Préservation des porches existants et des débords de toiture

Ne concernent que les éléments d'architecture rurale traditionnelle identifiés au titre de l'article L.123-1-7 comme patrimoine à protéger (repérés en annexe p.25).

Les réhabilitations de bâtiment existant possédant un porche devront conserver visible la forme de cet élément architectural caractéristique du patrimoine rural. Les éventuels matériaux de remplissage à l'intérieur du porche devront être positionnés en retrait par rapport au nu de la façade.

Les réhabilitations de bâtiment existant possédant des toitures à large débord, voire auvent, devront conserver ces éléments.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, notamment au voisinage immédiat des corps de ferme traditionnels (éviter de préférence les volumes bas type rez-de-chaussée + combles).

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Matériau de couverture

Pour les toitures en pente, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement sur les constructions voisines. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans, sans rupture de pente, (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 35° et 50°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Cela concerne notamment les toitures-terrasses sur des volumes secondaires, accessibles ou non.

Dans le cas général, les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante au point le plus bas du rampant), une rupture de pente ou une pente inférieure à 35° peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse est préférable.

Pour les vérandas, garages et abris de jardin, les caractéristiques de toiture ne sont pas réglementées.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Les clôtures implantées en bordure de voies

Elles ne sont pas obligatoires, voire déconseillées pour respecter l'ambiance du village (cours ouvertes).

Si elles existent, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m,
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m par rapport à l'altitude du domaine public. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

Clôtures implantées en limite séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m,
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,60 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (butte autour de la construction interdite).

Toutefois, des mouvements importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UB 12 : Stationnement :

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

Dans le cadre d'une transformation d'un garage en habitation, les règles de stationnement pour les constructions à usage individuel ou individuel groupé s'appliquent (2 places de stationnement par parcelle dont un accessible en permanence).

Constructions à usage d'habitat

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,50 place de stationnement par logement dont 50 % en parking couvert.

Une seule place de stationnement est obligatoire pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par parcelle, dont une place accessible en permanence.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

Autres constructions

Dans le cas de constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface de vente.

Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Dans le cas d'équipements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits.

Ceci, avec la même possibilité de dérogation que précédemment (autre terrain situé à moins de 50 m).

Aspect

L'accolement de garages individuels en constructions indépendantes est limité à 3 garages accolés.

Les garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Stationnement cycle

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Leur surface minimale est de :

- 1 m² par 30 m² de surface hors oeuvre nette créée à destination d'habitation.
- 1 m² par 75 m² de surface hors oeuvre nette créée à destination autre qu'habitation (+ selon besoins).

ARTICLE UB 13 : Espaces libres – Plantations

30 % de la superficie du terrain seront constitués d'espace vert.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'un minimum de 5 logements, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs par logement. Ceux-ci seront plantés à raison de un arbre pour 75 m².

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales (voir liste en annexe).

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

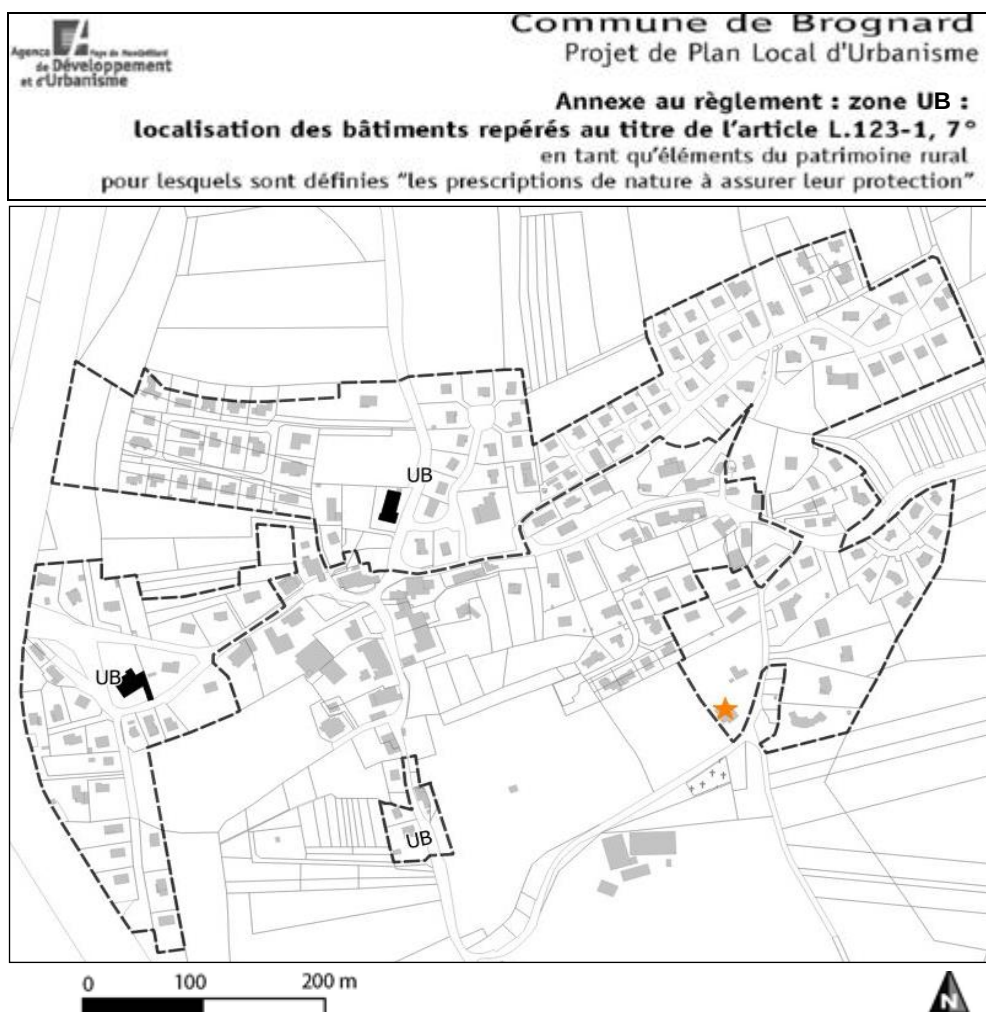
Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voiries, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE UB



CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY1, correspondant à un secteur de la zone d'activités de Technoland « 1 », est destinée à l'accueil des activités industrielles et d'activités tertiaires ainsi qu'à l'accueil des activités technologiques de pointe. Il pourra accueillir également des services communs de la zone. Ce secteur correspond à l'intégration d'une partie du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de Technoland.

Il existe un secteur UY1 i, exposé à des risques d'inondation. L'amplitude du risque est précisée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan en vigueur, ainsi que les règles qui s'imposent au présent règlement.

ARTICLE UY1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. les dépôts, autres que ceux autorisés à l'article UY1 2 8°,
2. les installations de bâtiments provisoires et d'abris fixes ou mobiles si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois,
3. l'installation de terrain de camping et de caravanning et la construction d'habitations légères,
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
5. les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UY1 2 4°,
6. les constructions affectées au commerce de détail.

ARTICLE UY1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

1. les activités industrielles telles que définies dans le caractère du secteur,
2. les bureaux liés ou non à ces activités industrielles,
3. les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
4. les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage et à la maintenance des activités autorisées,
5. les constructions ou aménagements à usage public nécessaires au fonctionnement de la zone,
6. les constructions destinées à abriter les véhicules des résidents et de leurs clients, et d'une manière générale, les parkings ouverts au public,
7. les affouillements et exhaussements de sol indispensables au fonctionnement des activités autorisées,
8. les dépôts et entrepôts non nuisants, non polluants, et liés à une activité implantée sur le secteur,
9. les parcs de stockage de véhicules avec leurs aménagements et équipements annexes (exhaussement du sol, abris, clôtures, éclairage...) qui leur sont nécessaires,
10. les ouvrages de téléphonie mobile, sous réserve de se situer à plus de 100 m des limites des zones U et AU, ainsi que de la zone Nli,
11. les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n° 1 du PLU).

ARTICLE UY1 3 : Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucun accès privatif ne sera réalisé sur la voie reliant le diffuseur de l'A36 à la zone industrielle d'ETUPES, et depuis l'A36.

Chaque parcelle ne dispose que d'un seul accès. Si la nature ou l'importance du programme le justifie, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la longueur sur rue de la parcelle dépasse 50 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres points où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE UY1 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

Inversement chaque fois que l'abonné souhaitera disposer d'une pression de service inférieure à celle normalement disponible sur le réseau public, il lui appartiendra de mettre en place, après compteur et à ses frais, un réducteur de pression.

En cas d'activité polluante et notamment pour les établissements classés, et d'une manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

La partie privative des branchements particuliers sera réalisée suivant les directives du concessionnaire et par une entreprise agréée par ce dernier, en particulier, le plan d'évacuation des eaux usées devra obligatoirement être soumis à la CAPM par accord préalable, avant tout commencement de réalisation. Les matériaux seront de même nature que ceux utilisés sur le domaine public et les canalisations posées seront vérifiées sur toutes les longueurs enterrées et selon les techniques en vigueur (inspection télévisée, épreuves d'étanchéité à l'air...) avant toute mise en service.

Le bureau d'hygiène de la CAPM contrôlera la nature des rejets et s'il y a lieu, les installations de prétraitement.

b) Eaux usées industrielles

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UY1 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UY1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne sera implantée à moins de 70 m de l'axe de l'autoroute A36.

Le document graphique du PLU précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques principales précisées au plan. Cette implantation sera de 15 m par rapport à la limite du domaine public.

Par rapport aux autres voies, l'implantation sera de 10 m minimum de l'emprise du domaine public.

Par dérogation à cette règle, des ouvrages techniques de type public (transformateur notamment) ou privés (poste de gardiennage par exemple) pourront être implantés à une distance inférieure pour autant que cette localisation soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et que la surface de plancher desdits ouvrages n'excède pas 100 m².

ARTICLE UY1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La marge de recul des constructions sera de 10 m minimum pour les bâtiments industriels, de 5 m pour les autres, sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment concerné. Toutefois, la construction de bâtiments industriels en mitoyenneté peut être acceptée à condition que le projet envisagé réponde à des impératifs fonctionnels et qu'il soit conçu dans le cadre d'un projet architectural global.

ARTICLE UY1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY1 9 : Emprise au sol

Définition pour cet article : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment à la surface de l'unité foncière. Le volume hors oeuvre du bâtiment brut ne prend pas en compte les auvents ne constituant que des avancées de toiture, les corniches et acrotères.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

ARTICLE UY1 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m. Cette hauteur pourra faire l'objet d'un dépassement de 10 % maximum si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain après terrassement de plateforme.

Au dessus de cette hauteur maximum prescrite, seuls des ouvrages techniques strictement indispensables ou des éléments architecturaux ponctuels sont autorisés.

ARTICLE UY1 11 : Aspect des constructions

1. Dispositions générales :

Les permis de construire, ainsi que les autres autorisations d'occuper le sol, peuvent être refusés ou accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant, notamment un projet de traitement des espaces libres.

L'aspect général du projet (bâtiment, coloration, signalétique, clôture, inscription dans le site) sera travaillé en concertation avec l'urbaniste de la ZAC désigné par le maître d'ouvrage.

2. Dispositions particulières :

Aspect architectural :

Les façades donnant sur l'emprise publique principale seront particulièrement bien traitées, ainsi que celles qui seront vues depuis la voie reliant le diffuseur de BROGNARD à la zone industrielle d'ETUPES. Dans la notion de façade, est intégrée également la toiture, qui sera ici aussi visible que les autres plans du bâtiment. Les toitures seront de préférence des toitures terrasses ou de faible pente. L'architecture des bâtiments doit signifier la vocation de TECHNOLAND, donc s'affirmer comme architecture industrielle.

Clôtures :

L'aspect des clôtures en limite d'emprise publique sera végétal, leur descriptif est précisé dans l'article 13. Les autres clôtures seront également constituées de haies, doublées ou non de grillage. Ces limites séparatives entre parcelles seront, dans la mesure où le plan masse le permet, doublées d'un alignement d'arbres de haute tige, afin de végétaliser fortement l'ensemble du paysage de la ZAC.

Couleurs :

Les grandes masses seront d'une gamme de couleurs pouvant varier du blanc au gris. Toutes les variantes de gris pourront être retenues. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour souligner certaine partie mineure de la modénature.

Signalétique et publicité :

Le maître d'ouvrage a retenu un type de mobilier urbain comme support de la signalétique de Technoland. Le même mobilier sera retenu pour les pré-enseignes indiquant les entreprises. Celles-ci seront positionnées dans l'emprise publique et plus particulièrement dans l'espace vert bordant la voirie.

La publicité devra rester discrète, en particulier les enseignes lumineuses qui ne devront pas être installées au-dessus du niveau des acrotères.

ARTICLE UY1 12 : Stationnement

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

1. Nombre d'emplacements exigés :

a) Pour toutes les activités autorisées sur le secteur, le nombre de places de stationnement devra satisfaire les besoins en stationnement des employés et des visiteurs accueillis dans l'entreprise.

b) Equipements publics ou privés : Le nombre et le positionnement des emplacements de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

2. Localisation :

Les espaces de stationnement seront majoritairement positionnés hors de l'espace le long des espaces publics afin d'être le moins perceptible possible depuis ceux-ci.

ARTICLE UY1 13 : Espaces libres et plantations

1. Espaces publics :

Traitement de l'emprise publique principale : le document graphique du PLU donne des indications d'aménagement paysager, notamment en ce qui concerne les alignements d'arbres à créer.

L'espace public principal, qui sera réalisé par le maître d'ouvrage, se compose de deux types d'aménagement :

- l'espace public d'une largeur de 25 m, qui se répartit ainsi : une voie principale, située en son axe, bordée de pelouse plantée d'arbres d'alignement. Cette pelouse intègre d'un côté un cheminement piéton, et de façon générale l'éclairage, le mobilier urbain nécessaire à l'indication des entrées de chaque entreprise. En limite et sur le domaine d'emprise publique, le long des parcelles privées, sera implantée une haie végétale. Un document graphique figure en annexe qui précise la nature de ces aménagements.

- les espaces publics piétons qui se situent dans le prolongement de la voie et qui relient celle-ci, d'une part, à un grand espace vert public autour de l'étang conservé, de l'autre, à l'emprise du Grand Canal. Ces espaces comprendront des cheminements piétons, des espaces de stationnement intégrés dans les espaces verts et plantés.

2. Espaces privés :

Tous les espaces libres de toute construction et infrastructure seront traités en espace vert.

Les clôtures seront installées derrière la haie végétale située sur l'emprise publique.

Les espaces de stationnement seront plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 6 places de stationnement.

L'espace intermédiaire entre le bâtiment et l'emprise publique sera traité en pelouse en continuité avec le traitement de l'espace public.

Les arbres d'alignement serviront à mettre en valeur l'architecture de la façade sur rue.

Les espaces de dépôts et de stockage seront dissimulés soit par des végétaux, soit par un écran architectural.

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE UY1 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel :

La présente zone UY1 est issue de l'intégration du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de Technoland dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brognard. La présente zone UY1 (secteurs UY1 et UY1i confondus) correspond à une partie de l'ancien secteur A, à cheval sur la commune de Brognard, d'Etupes et de Vieux-Charmont (voir carte « périmètre de la ZAC de Technoland » dans les annexes du PLU).

La surface maximale de plancher constructible développé hors œuvre nette s'établit à 727 000 m² au total, pour l'ensemble des secteurs A.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY2i correspondant à un secteur de la zone d'activités de Technoland « 1 », est destinée à l'accueil des activités industrielles moins consommatrices d'espace que dans le secteur UY1, des activités relevant du secteur tertiaire, de services aux entreprises, ainsi que des services, équipements ou aménagements publics ou privés nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

L'indice i indique que presque toute la zone est exposée à des risques d'inondation. L'amplitude du risque est précisée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan en vigueur, ainsi que les règles qui s'imposent en plus du présent règlement.

ARTICLE UY2 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

3. les dépôts, autres que ceux liés aux activités autorisées à l'article UY2-2,
4. les installations de bâtiments provisoires et d'abris fixes ou mobiles si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois,
5. l'installation de terrain de camping et de caravanning et la construction d'habitations légères,
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées,
7. les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UY2 2-4°,
8. les constructions affectées au commerce de détail.

ARTICLE UY2 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

1. les activités industrielles, telles que définies dans le caractère de la zone,
2. les activités tertiaires, telles que définies dans le caractère de la zone,
3. les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
4. les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage et à la maintenance des activités autorisées,
5. les constructions ou aménagements à usage public nécessaires au fonctionnement de la zone y compris les aménagements voués au sport ou aux loisirs,
6. les constructions destinées à abriter les véhicules des résidents et de leurs clients, et d'une manière générale, les parkings ouverts au public,
7. les affouillements et exhaussements de sol indispensables au fonctionnement des activités autorisées,
8. les ouvrages de téléphonie mobile, sous réserve de se situer à plus de 100 m des limites des zones U et AU, ainsi que de la zone Nli.

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n° 1 du PLU).

ARTICLE UY2 3 – Accès et Voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucun accès privatif ne sera réalisé sur la voie reliant le diffuseur de l'A36 à la zone industrielle d'ETUPES.

Chaque parcelle ne dispose que d'un seul accès. Si la nature ou l'importance du programme le justifie, des accès supplémentaires peuvent être autorisés si la longueur sur rue de la parcelle dépasse 50 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres points où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE UY2 4 – Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

Inversement chaque fois que l'abonné souhaitera disposer d'une pression de service inférieure à celle normalement disponible sur le réseau public, il lui appartiendra de mettre en place, après compteur et à ses frais, un réducteur de pression.

En cas d'activité polluante et notamment pour les établissements classés, et d'une manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

La partie privative des branchements particuliers sera réalisée suivant les directives du concessionnaire et par une entreprise agréée par ce dernier, en particulier, le plan d'évacuation des eaux usées devra obligatoirement être soumis à la CAPM par accord préalable, avant tout commencement de réalisation. Les matériaux seront de même nature que ceux utilisés sur le domaine public et les canalisations posées seront vérifiées sur toutes les longueurs enterrées et selon les techniques en vigueur (inspection télévisée, épreuves d'étanchéité à l'air...) avant toute mise en service.

Le bureau d'hygiène de la CAPM contrôlera la nature des rejets et s'il y a lieu, les installations de prétraitement.

b) Eaux usées industrielles

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UY2 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UY2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions par leur édification et leur volume ne doivent pas créer une gêne pour la circulation automobile de la zone, notamment à proximité des carrefours principaux.
- Les bâtiments devront être édifiés à une distance minimum de 8 m des voies et emprises publiques. Cependant, lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite sont permises. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation préalable au dépôt du permis de construire.

ARTICLE UY2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera de 5 m minimum.

Toutefois les constructions sur les limites séparatives pour autant qu'elles s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble et fassent l'objet d'un permis de construire soumis simultanément à l'instruction.

ARTICLE UY2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY2 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment à la surface de l'unité foncière. Le volume hors oeuvre du bâtiment brut ne prend pas en compte les auvents ne constituant que des avancées de toiture, les corniches et acrotères.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

ARTICLE UY2 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. Cette hauteur pourra faire l'objet d'un dépassement de 10 % maximum si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain après terrassement de plateforme.

Au-dessus de cette hauteur maximum prescrite, seuls des ouvrages techniques strictement indispensables ou des éléments architecturaux ponctuels sont autorisés.

ARTICLE UY2 11 – Aspect des constructions

1. Dispositions générales :

Les permis de construire, ainsi que les autres autorisations d'occuper le sol, peuvent être refusés ou accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant, notamment un projet de traitement des espaces libres.

L'aspect général du projet (bâtiment, coloration, signalétique, clôture, inscription dans le site) sera travaillé en concertation avec l'urbaniste de la ZAC désigné par le maître d'ouvrage.

2. Dispositions particulières :

Aspect architectural :

Les façades donnant sur l'emprise publique principale seront particulièrement bien traitées, ainsi que celles qui seront vues depuis la voie reliant le diffuseur de BROGNARD à la zone industrielle d'ETUPES. Dans la notion de façade, est intégrée également la toiture, qui sera ici aussi visible que les autres plans du bâtiment. Les toitures seront de préférence des toitures terrasses ou de faible pente. L'architecture des bâtiments doit signifier la vocation de TECHNOLAND, donc s'affirmer comme architecture industrielle.

Clôtures :

L'aspect des clôtures en limite d'emprise publique sera végétal, leur descriptif est précisé dans l'article 13. Les autres clôtures seront également constituées de haies, doublées ou non de grillage. Ces limites séparatives entre parcelles seront, dans la mesure où le plan masse le permet, doublées d'un alignement d'arbres de haute tige, afin de végétaliser fortement l'ensemble du paysage de la ZAC.

Couleurs :

Les grandes masses seront d'une gamme de couleurs pouvant varier du blanc au gris. Toutes les variantes de gris pourront être retenues. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour souligner certaine partie mineure de la modénature.

Signalétique et publicité :

Le maître d'ouvrage a retenu un type de mobilier urbain comme support de la signalétique de Technoland. Le même mobilier sera retenu pour les pré-enseignes indiquant les entreprises. Celles-ci seront positionnées dans l'emprise publique et plus particulièrement dans l'espace vert bordant la voirie.

La publicité devra rester discrète, en particulier les enseignes lumineuses qui ne devront pas être installées au-dessus du niveau des acrotères.

ARTICLE UY2 12 – Stationnement

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

1. Nombre d'emplacements exigés :

- Pour toutes les activités autorisées sur le secteur, le nombre de places de stationnement devra satisfaire les besoins en stationnement des employés et des visiteurs accueillis dans l'entreprise.
- Equipements publics ou privés : le nombre et le positionnement des emplacements de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

2. Localisation :

Les espaces de stationnement seront majoritairement positionnés hors de l'espace le long des espaces publics afin d'être le moins perceptible possible depuis ceux-ci.

ARTICLE UY2 13 – Espaces libres et plantations

1. Espaces publics :

Traitement de l'emprise publique principale : le document graphique du PLU donne des indications d'aménagement paysager, notamment en ce qui concerne les alignements d'arbres à créer.

L'espace public principal, qui sera réalisé par le maître d'ouvrage, se compose de deux types d'aménagement :

- l'espace public d'une largeur de 25 m, qui se répartit ainsi : une voie principale, située en son axe, bordée de pelouse plantée d'arbres d'alignement. Cette pelouse intègre d'un côté un cheminement piéton, et de façon générale l'éclairage, le mobilier urbain nécessaire à l'indication des entrées de chaque entreprise. En limite et sur le domaine d'emprise publique, le long des parcelles privées, sera implantée une haie végétale. Un document graphique figure en annexe qui précise la nature de ces aménagements.
- les espaces publics piétons qui se situent dans le prolongement de la voie et qui relie celle-ci, d'une part, à un grand espace vert public autour de l'étang conservé, de l'autre, à l'emprise du Grand Canal. Ces espaces comprendront des cheminements piétons, des espaces de stationnement intégrés dans les espaces verts et plantés.

2. Espaces privés :

Tous les espaces libres de toute construction et infrastructure seront traités en espace vert.

Les clôtures seront installées derrière la haie végétale située sur l'emprise publique.

Les espaces de stationnement seront plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 6 places de stationnement.

L'espace intermédiaire entre le bâtiment et l'emprise publique sera traité en pelouse en continuité avec le traitement de l'espace public.

Les arbres d'alignement serviront à mettre en valeur l'architecture de la façade sur rue.

Les espaces de dépôts et de stockage seront dissimulés soit par des végétaux, soit par un écran architectural.

ARTICLE UY2 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface maximale de plancher constructible développé hors œuvre nette dans la zone UY2 s'établit à 119 000 m².

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ULi, correspond au secteur urbanisé de la base de loisirs, réservée aux activités sportives et de loisirs.

L'indice i indique les secteurs exposés à des risques d'inondation. La localisation et l'amplitude du risque sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Savoureuse en vigueur, ainsi que les règles qui s'imposent en plus du présent règlement. A la date d'approbation du PLU, l'intégralité de la zone ULi est classée en zone E dans le PPRI de la Savoureuse.

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux ou ouvrages non autorisés à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités de loisirs et de tourisme, ainsi que les services et les commerces connexes,
- les constructions à usages d'habitation dans les cas suivants uniquement :
 - constructions à usages d'habitation nécessaires aux activités de la base de loisirs (gardiennage, ...)
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions et équipements ou infrastructures nécessaires au service public
- l'aménagement des terrains de camping et des caravanes pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture, les équipements de jeux, de sports et de loisirs et de leurs annexes (aires de stationnement, équipements d'accueil), sous réserve des conditions fixées par le PPRI de la Savoureuse.

ARTICLE UL 3 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE UL 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les projets doivent s'intégrer au paysage environnant.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;

- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UL 12 : Stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 : Espaces libres – Plantations

L'imperméabilisation des espaces extérieurs sera limitée au strict nécessaire.

ARTICLE UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU : Secteurs AUa, AUb

CARACTERE DE LA ZONE

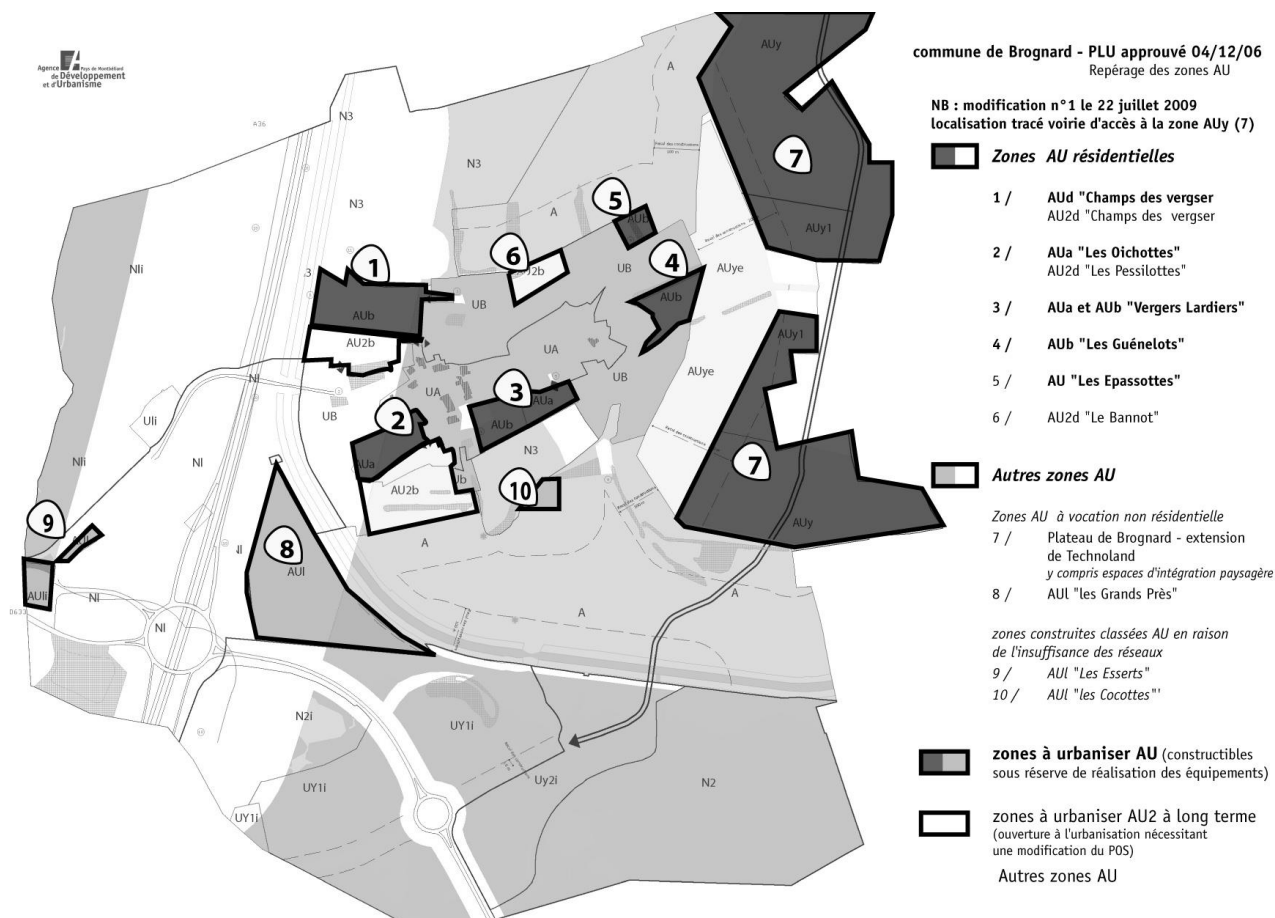
Les zones AU sont un espace naturel non construit et non équipé, destiné à recevoir une extension urbaine, dans le cadre d'un aménagement cohérent.

L'urbanisation doit être effectuée selon un schéma d'organisation établi sur l'ensemble de la zone. Ce schéma sera élaboré, dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives à des secteurs particuliers si elles existent.

Par contre, l'urbanisation peut être réalisée par projets successifs portant sur une partie seulement de la zone, avec une surface minimum de 0,5 ha par opération. Cette condition de surface minimum par opération ne s'applique pas pour la zone AUb « Champs à la Ville ».

Chaque opération devra présenter un plan de composition dont la compatibilité avec un schéma d'organisation cohérent sur l'ensemble de la zone (ou des deux zones contiguës le cas échéant) sera démontrée.

Schéma de repérage des zones AU



Les secteurs AUa ont pour vocation d'accueillir une urbanisation comparable à celle du centre village, à dominante d'habitat mais pouvant comporter une pluralité de fonctions propres à toute centralité. Le règlement est donc proche de celui de la zone UA, pour permettre une urbanisation relativement dense et de hauteur moyenne, c'est-à-dire proche de celle existante dans le centre.

Il existe 2 secteurs AUa :

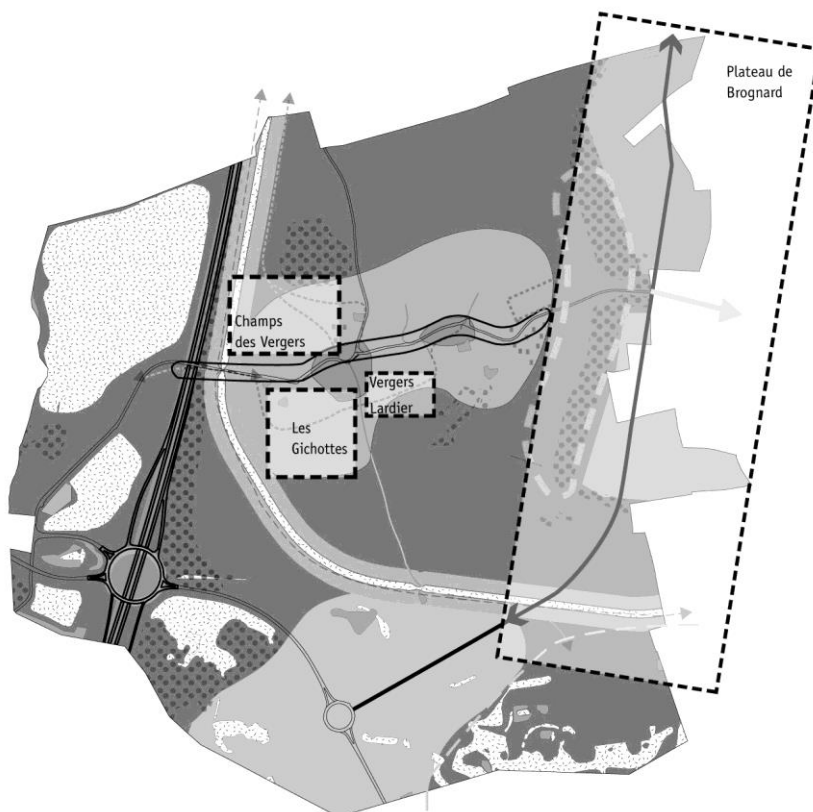
- le secteur AUa « les Vergers Lardiers»,
- le secteur AUa « les Oichottes».

Les secteurs AUb ont pour vocation d'accueillir une urbanisation comparable à celle de la zone UB, à dominante d'habitat de faible à moyenne densité.

Il existe 4 secteurs AUb :

- le secteur AUb « les Vergers Lardiers»,
- le secteur AUb « les Guénelots »,
- le secteur AUb « Champs à la Ville »,
- le secteur AUb « Champs des Vergers». L'attention de tout pétitionnaire est portée sur le fait que ce secteur présente un caractère humide observé par les riverains. De plus, il est partiellement concerné par un risque de rupture de digue du canal (cf. article AU 2).

Schéma de repérage des secteurs particuliers pour lesquels existe un document d'orientation



Outre les règles ci-après énoncées, il existe des orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives à des secteurs particuliers avec lesquelles les « travaux ou opérations doivent [...] être compatibles » (article L.123-5 du code de l'urbanisme) :

- les secteurs AUa et AUb « les Vergers Lardiers»,
- le secteur AUb « Champs des Vergers»,
- le secteur AUa « Les Oichottes ».

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux ou ouvrages non autorisés à l'article AU2, notamment les ouvrages de téléphonie mobile.

Pour les secteurs AUb :

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n° 1 du PLU).

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les opérations d'habitats individuels ou groupés et les lotissements ainsi que les équipements annexes, commerces et services qui sont leur complément naturel, à condition que :
 - le projet soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone (voir caractère de la zone),
 - et, pour la zone AUb « Champs des Vergers », que le plancher habitable le plus bas soit situé au-dessus de la cote 329 NGF, et que les constructions prennent en compte le caractère potentiellement humide de la zone (vide sanitaire, ou autre dispositif technique),
2. les travaux, ouvrages, installations et équipements d'intérêt public de type transport d'énergie, infrastructure de transport, chemins piétons et cycles, aménagement paysager, protection phonique...
3. La reconstruction après sinistre des installations existantes à condition qu'elles n'entraînent aucun danger, inconvénient et nuisance incompatible avec le caractère de la zone et que leurs exigences de fonctionnement, à l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voies et l'assainissement.

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE AU 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

En outre, l'urbanisation admise dans chacune des zones devra être compatible avec la capacité des réseaux existants à l'extérieur de ces zones.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les limites de référence des voies publiques ou privées et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies.

Dans les secteurs AUa :

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence, ou en retrait. S'il existe, ce retrait doit être de 2 m minimum et de 6 au maximum.

Dans les secteurs AUb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un minimum de 4 m.

Dans le secteur AUb « Vergers Lardiers » et « Champs des vergers » :

Ce retrait peut être réduit à 2 m, dans le cas prévu à l'article AU 7 alinéa 4.

Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Le recul minimum imposé est de 2 m pour les vérandas et les sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6m², les piscines couvertes ou non, les postes de distribution d'énergie électrique.

Dans les zones AUb, les constructions devront s'implanter en dehors des zones non aedificandi indiquées au plan de zonage.

Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concernée par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et/ou de fond de parcelle dans les cas suivants :

a - plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé, AFU) sans pouvoir excéder 5 bâtiments consécutifs, les deux extrêmes respectant la règle des 4 m du côté opposé à la limite jointive (H/2, minimum 4 m).

b – construction contre un bâtiment principal existant déjà implanté en limite.

c – constructions d'annexes types garages ou abri de jardin répondant aux conditions suivantes :

- la hauteur maximum ne doit pas dépasser 4 m au faîtage et 2,7 m à l'égout ou l'acrotère.
- l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m².

2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond de parcelles avec un retrait de :

- secteur AUa : 4 m minimum.
- secteur AUb : H/2 en tout point minimum, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

3. Toutefois cette distance de 4 m peut être réduite jusqu'à 2,5 m pour les annexes non destinées à l'habitation, répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

a) - elles doivent être accolées au bâtiment principal par le faîtage et ne doivent pas prolonger le bâtiment principal de plus de 3 m.

b) - elles doivent respecter les règles indiquées au paragraphe 1-c.

4. Pour les piscines couvertes ou non, le recul minimum est de 2 m minimum.

5. Dans le secteur AUb « Vergers Lardiers » : Un retrait de 6 m est imposé par rapport aux limites séparatives avec la zone naturelle. Pour les parcelles concernées, le retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privés peut être réduit à 2 m.
6. Dans les zones AUb, les constructions devront s'implanter en dehors des zones non aedificandi indiquées au plan de zonage. le retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privés peut être réduit à 2 m.
7. De même, ce retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privées peut être réduit de 2 m dans la zone AUb « Vergers Lardier », dans le cas des parcelles jouxtant une zone naturelle, dans le cas des parcelles concernées par les espaces végétalisés identifiés au titre de l'article L.123-1-7.
8. Des implantations différentes de celles fixées précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une parcelle concerné par un espace végétal repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, tels que notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.
3. Les constructions ou parties de constructions, implantées en vis-à-vis, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,40.

ARTICLE AU 10 : Hauteur des constructions

Hauteur, définition pour la règle suivante :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'acrotère ou l'égout du toit, en tout point du bâtiment, et le sol avant terrassement.

Règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les murets techniques sont autorisés.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, notamment au voisinage immédiat des corps de ferme traditionnels.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Matériau de couverture

Pour les toitures en pente, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement sur les constructions voisines. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans, sans rupture de pente, (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 35° et 50°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Cela concerne notamment les toitures-terrasses sur des volumes secondaires, accessibles ou non.

Dans le cas général, les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante au point le plus bas du rampant), une rupture de pente ou une pente inférieure à 35° peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse est préférable.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Les clôtures implantées en bordure de voies

Elles ne sont pas obligatoires, voire déconseillée pour respecter l'ambiance du village (cours ouvertes).

Si elles existent, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m par rapport à l'altitude du domaine public. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

Les murets sont toutefois autorisés, sur une hauteur maximum de 1,40 m et sur une longueur limitée à 3 mètres, pour permettre une meilleure intégration des éléments techniques (coffret technique, boîte aux lettres, poubelle...).

Clôtures implantées en limite séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,60 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Clôtures implantées dans les zones non aedificandi indiquée au plan de zonage :

Ces clôtures seront végétales. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,60 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Les murs de soutènement

Ils doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (butte autour de la construction interdite).

Toutefois, des mouvements importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE AU 12 : Stationnement

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

Constructions à usage d'habitat

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,50 place de stationnement par logement dont 50 % en parking couvert.

Une seule place de stationnement est obligatoire pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par parcelle, dont une place accessible en permanence.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

Autres constructions

Dans le cas de constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface de vente.

Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Dans le cas d'équipements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits.

Ceci, avec la même possibilité de dérogation que précédemment (autre terrain situé à moins de 50 m).

Aspect

L'accolement de garages individuels en constructions indépendantes est limité à 3 garages accolés.

Les garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Stationnement cycle

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Leur surface minimale est de :

- 1 m² par 30 m² de surface hors œuvre nette créée à destination d'habitation.
- 1 m² par 75 m² de surface hors œuvre nette créée à destination autre qu'habitation (+ selon besoins).

ARTICLE UA 13 : Espaces libres – Plantations

Pour les zones AUb « Champs des Vergers » et AUa « les Oichottes » :

- des zones de non plantations sont à respecter le long des canalisations existantes, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre. Ces canalisations sont repérées dans les orientations d'aménagement (à noter que le déplacement de ces canalisations est permis).

Si la configuration du terrain et des constructions existantes ne le permet pas, il peut être autorisé des surfaces inférieures d'espaces verts. Les surfaces requises seront cependant non imperméabilisées.

En secteur AUa :

30 % de la superficie du terrain seront constitués d'espace vert, ou à défaut, de surfaces non imperméabilisées.

En secteur AUb :

40 % de la superficie du terrain seront constitués d'espace vert, ou à défaut, de surfaces non imperméabilisées.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'un minimum de 5 logements, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs par logement. Ceux-ci seront plantés à raison de un arbre pour 75 m².

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales (voir liste en annexe).

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs AUa :

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

Dans les secteurs AUb :

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ZONE AU : Secteurs AUy, AUy1, AUye

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUy est un secteur de développement urbain, futur parc d'activité destiné à accueillir des activités à dominante industrielles, ainsi que les activités tertiaires, en extension de la zone d'activités existante de Technoland.

L'urbanisation de cette zone doit être effectuée selon un plan d'ensemble établi préalablement portant sur la totalité de celle-ci, mais l'urbanisation peut être réalisée par opérations successives, dans le cadre de ce schéma d'organisation. Outre les règles ci-dessous, un chapitre du PADD précise les orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives à ce secteur particulier du Plateau de Brognard, avec lesquelles les « travaux ou opérations doivent [...] être compatibles » (article L.123-5 du code de l'urbanisme). L'urbanisation étant prévue sous forme de ZAC, ces orientations d'aménagement précisent les éléments prévus à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

Il existe :

- un secteur AUy1, avec des règles d'urbanisme particulières,
- un secteur AUye destiné exclusivement à des aménagements visant à l'intégration du futur parc d'activités dans son environnement.

L'urbanisation admise dans chaque zone devra rester compatible avec la capacité des réseaux existants à l'extérieur de ces zones et sur lesquels les nouveaux réseaux doivent être raccordés.

Rappels :

L'article 7 du « Titre 1 – Dispositions générales » du présent règlement mentionne que « Lorsque le périmètre d'un permis de construire intéresse une entité foncière située sur le territoire de plusieurs communes, les dispositions du règlement d'urbanisme sont appréciées à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière.

En cas de divergence des règlements applicables dans chaque commune, il sera fait application des dispositions les plus restrictives ».

La zone AUy est concernée par les effets d'une servitude d'utilité publique liée à la présence de canalisation de transport de gaz (cf. plan des servitudes d'utilité publique et annexes n°1 et 1a du PLU).

ARTICLE AUy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUy 2 « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions » sont interdites, notamment :

- les constructions à usages d'habitations autres que celles autorisées dans l'article AUy 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts autres que ceux autorisés dans l'article AUy 2.

ARTICLE AUy 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs AUy, AUy 1 et AUye :

- les aménagements, travaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'infrastructures,

- les aménagements, travaux, affouillements et exhaussements des sols liés aux aménagements paysagers.

Dans les secteurs AUy et AUy 1:

- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- les constructions ou installations à usage :
 - d'activités industrielles, de stockage, de production et de recherche,
 - de bureaux,
 - de formation, de séminaires et de congrès,
 - de restauration,
 - de services,
 - de commerce de détail (commerce de proximité dont la surface de vente est < 300 m²),
 - de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place,
 - d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
 - d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
 - de loisirs,
 - de stationnement,
- les groupements d'activités,
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la Surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrés dans le ou les bâtiments principaux,
- les ouvrages de téléphonie mobile, sous réserve de se situer à plus de 100 m des limites des zones U et AU, ainsi que de la zone Nli.

Dans le secteur AUye :

- les constructions de type abris et d'une surface inférieure à 20 m², liées à l'entretien et la gestion des espaces verts, à l'agriculture, aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Dans les secteurs AUy et AUYe :

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n° 1 du PLU).

ARTICLE AUy 3 : Accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AUy-2 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Ces restrictions ne concernent pas les accès piétons et cycles supplémentaires. Les cheminements piétons et cycles à l'intérieur des parcelles doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la continuité des itinéraires existants à l'extérieur de la parcelle.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales. Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE AUy 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Certains principes généraux de ce règlement, en vigueur au moment de l'approbation du PLU, sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction nouvelle est tenue de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard).

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation.

En cas d'activité polluante, et de manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement

Il sera de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard).

Eaux domestiques (eaux usées, ménagères et eaux vannes)

Le raccordement au réseau public doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard).

Eaux industrielles

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite. Un traitement des eaux industrielles doit être assuré par le pétitionnaire conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales et le raccordement éventuel au réseau public doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur (Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard).

Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux électricité, gaz, Télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

ARTICLE AUy 5 : Caractéristiques des terrains

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

ARTICLE AUy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriel, ainsi que les parties enterrées de la construction.

Règle :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques (voiries et espaces verts) et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies.

Le règlement graphique (plan de zonage) indique un recul particulier des constructions qui se substitue, lorsqu'il existe, à la règle générale précédente.

A l'exception des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

Pourront être implantés à une distance inférieure :

- les ouvrages techniques de type public (transformateur notamment) et les équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière,
- les ouvrages privés (postes de gardiennage par exemple) pour autant que cette localisation soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et que la surface de plancher desdits ouvrages n'excède pas 100 m².

ARTICLE A11Uy 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons.

Règle :

Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 5 m minimum de la limite de propriété.

Le règlement graphique (plan de zonage) indique un recul particulier des constructions qui se substitue, lorsqu'il existe, à la règle générale précédente.

Toutefois, la construction de bâtiments en mitoyenneté peut être acceptée dans 2 cas :

- à condition que le projet envisagé réponde à des impératifs fonctionnels et qu'il soit conçu dans le cadre d'un projet architectural global.
- ou en cas d'une extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que l'extension ne prolonge pas le bâtiment existant de plus de 5 m.

ARTICLE AUy 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour 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 doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE AUy 9 : Emprise au sol

Emprise au sol, définition pour la règle suivante :

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments.

Règle :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUy 10 : Hauteur des constructions

Hauteur, définition pour la règle suivante :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'acrotère ou l'égout du toit, en tout point du bâtiment, et le sol après terrassement.

Ne sont pas concernés par les limitations de hauteur : des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antennes, cheminées, silos, etc.).

Règle :

Dans le secteur AUy :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 15 m.

Cette hauteur pourra faire l'objet d'un dépassement, dans la limite de 2 m de haut, si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

Dans le secteur AUy1 :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 m.

ARTICLE AUy 11 : Aspect extérieur

L'ensemble des dispositions, ci-dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint au dossier de demande de permis de construire.

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du Parc d'Activités de l'extension de « TECHNOLAND » ou des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière.

La couleur dominante des revêtements des façades devra être choisie dans la gamme des teintes foncées.

Un nuancier des teintes employées, ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure, devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article AUy-4.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur du Parc d'Activités.

Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée, dans un seul plan vertical. La couleur sera choisie dans des teintes foncées. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur identique à celle de la maille métallique, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Un nuancier de teintes employées, ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés, devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation.

Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur le Parc de « TECHNOLAND », toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Zones de dépôts non couvertes

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

ARTICLE AUy 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long des voies publiques.

Les aires de stationnement de véhicules légers autorisées à l'intérieur des parcelles privées s'établiront à 30% maximum des besoins (employés et visiteurs). Les dossiers de demande de permis de construire comporteront la justification de ces besoins.

A défaut d'aménagement suffisant, à proximité des constructions implantées, d'espaces collectifs de stationnement de véhicules légers le long des voies publiques, les aires de stationnement de véhicules légers à l'intérieur des parcelles privées pourront couvrir la totalité des besoins.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 3 places de parking.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux perméables devront être plantées d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 4 places de parking.

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

Stationnement de cycles

Des aires de stationnement de cycles facilement accessibles seront obligatoirement réalisées sur domaine privé, pour répondre aux besoins générés par l'entreprise.

ARTICLE AUy 13 : Espaces libres – Plantations

Espaces privés

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc du Parc d'Activités de l'extension de « TECHNOLAND ». Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal à l'exception des aires de stationnement réalisées en matériaux perméables, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20 % de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Les espaces verts seront plantés à raison d'un arbre pour 200 m².

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles AUy-6 et AUy-7 devront faire l'objet d'une attention particulière.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE AUy-14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Les secteurs AUI sont des espaces construits mais insuffisamment équipés, dont la vocation est liée aux loisirs ou à l'agriculture.

Il existe :

- le secteur AUI « Champs des Cocottes » insuffisamment équipé à vocation d'activités de loisirs lié à la ferme équestre,
- les secteurs AUI et AUI « les Esserts » : secteurs insuffisamment équipés, occupés par des constructions à usage d'habitat ou de services (restaurant). La mutation du secteur « habitation » est souhaitée à terme, vers une extension de la base de loisirs,
- le secteur AUI « les Grands Près » : Ce secteur a eu un caractère humide, mais il a été fortement remblayé. Il a été occupé par une décharge de matériaux inertes. Des dépôts « sauvages » polluants pourraient peut-être ponctuellement avoir existé (cf. rapport de présentation). Par contre, cette zone est, à terme, destinée à être aménagée en prolongement des zones de loisirs et de promenade existantes, en « épaissement » de la Coulée Verte.

L'indice i indique les secteurs exposés à des risques d'inondation. La localisation et l'amplitude du risque sont précisées dans les Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan et de la Savoureuse en vigueur, ainsi que les règles qui s'imposent en plus du présent règlement.

ARTICLE AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux ou ouvrages non autorisés à l'article AUI 2, notamment les ouvrages de téléphonie mobile.

ARTICLE AUI 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs AUI « les Esserts » et « les Grands Près » :

Sont autorisées :

- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités de loisirs et de tourisme, ainsi que les services et les commerces connexes,
- les constructions à usages d'habitation dans les cas suivants uniquement :
 - *constructions à usages d'habitation nécessaires aux activités de la base de loisirs (gardiennage, ...),*
 - *l'entretien et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation exclusivement sans extension notable du volume extérieur initial,*
 - *l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation si celle-ci est justifiée par des impératifs familiaux et sans qu'elle ait pour objet la création de logements supplémentaires,*
 - *la réalisation d'équipements sanitaires des constructions existantes,*
 - *la reconstruction après sinistre des constructions existantes.*
- les constructions liées aux habitations existantes de type annexe pouvant correspondre à un garage, un sellier, un abri de jardin...,
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et équipements ou infrastructures nécessaires au service public,

- l'aménagement des terrains de camping et des caravanes pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture, les équipements de jeux, de sports et de loisirs et de leurs annexes (aires de stationnement, équipements d'accueil abris, sanitaires, gardiennage, ...),
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités agricoles.

Dans les secteurs AUI « les Grands Près » :

Toute occupation est soumise à une étude de sols vérifiant le niveau de pollution (risque faible dû à l'ancienne décharge) et la stabilité des sols (dû au fait que le secteur ait été remblayé sans réelle intention d'aménagement). Le niveau de l'étude doit répondre aux enjeux de l'occupation envisagée.

A cette condition, sont autorisés :

- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités de loisirs et de tourisme, ainsi que les services et les commerces connexes,
- les constructions à usages d'habitation dans les cas suivants uniquement :
 - o constructions à usages d'habitation nécessaires aux activités de la base de loisirs (gardiennage, ...)
 - o l'entretien et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation exclusivement sans extension notable du volume extérieur initial,
 - o l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation si celle-ci est justifiée par des impératifs familiaux et sans qu'elle ait pour objet la création de logements supplémentaires,
 - o la réalisation d'équipements sanitaires des constructions existantes,
 - o la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et équipements ou infrastructures nécessaires au service public,
- l'aménagement des terrains de camping et des caravanes pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture, les équipements de jeux, de sports et de loisirs et de leurs annexes (aires de stationnement, équipements d'accueil abris, sanitaires, gardiennage, ...),
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités agricoles,
- les zones de dépôts de matériaux inertes à condition qu'ils ne présentent aucun risque de pollution de l'environnement et notamment de la nappe phréatique.

Dans le secteur AUI « Champs des Cocottes » :

Sont autorisés :

- les constructions liées au centre équestre y compris écuries, manège, carrière, grange, remises à matériel, bureau, logement du personnel, accueil des pratiquants comprenant l'hébergement sanitaire et la restauration,
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et équipements ou infrastructures nécessaires au service public,
- les constructions, travaux ou ouvrages liés aux activités agricoles.

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n°1 du PLU).

ARTICLE AUI 3 : Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

ARTICLE AUI 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE AUI 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément à l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme, un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A36 est imposé aux constructions autorisées.

ARTICLE AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUI 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUI 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les projets doivent s'intégrer au paysage environnant.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE AUI 12 : Stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE AUI 13 : Espaces libres – Plantations

L'imperméabilisation des espaces extérieurs sera limitée au minimum strictement nécessaire.

Dans le secteur AUI « Champs des Cocottes» :

En accompagnement des éventuelles constructions, des plantations seront réalisées du côté du coteau pour masquer la construction dans le paysage vu depuis la vallée.

ARTICLE AUI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU2b sont des zones naturelles non construites et non équipées. Elles sont destinées à l'urbanisation à destination d'habitat à moyen ou à long terme.

Il existe 3 secteurs AU2b :

- le secteur AU2b « Champs des Vergers »,
- le secteur AU2b « Oiches des Pessilottes »,
- le secteur AU2b « les Bannots ».

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, outre à la réalisation des équipements adaptés à la capacité d'accueil, à une révision du PLU.

Les conditions de l'urbanisation, et les règles d'urbanisme, seront définies à cette occasion.

ARTICLE AU2d 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas explicitement autorisé à l'article AU2d 2.

ARTICLE AU2d 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'extension et la reconstruction des installations existantes type abris.

ARTICLES AU2d 3 à 14 :

Sans objet.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe des espaces naturels à protéger, notamment en raison de la vocation agricole des terres, de la richesse du sol et du sous-sol, ainsi que de la qualité paysagère des espaces ruraux. La zone A est à dominante agricole, le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

La zone A peut en particulier comporter « des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation » qui sont réputées être des activités agricoles au sens de l'article L.311-1 du code rural.

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations autres qu'à vocation agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'Article A2.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les abris pour chevaux,
- les constructions, installations, équipements publics, ou d'intérêt collectif, de même que les travaux et affouillements liés à la réalisation de voiries,
- les ouvrages de téléphonie mobile, à condition d'être situés à plus de 100 m des zones U et AU, ainsi que de la zone NLi,
- les extensions d'habitations existantes (y compris les annexes de type garage) sans qu'elles aient pour objet la création d'un logement supplémentaire.

L'édification de clôtures autres que celles liées aux activités agricoles sont soumises à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

Les demandes d'autorisation de défrichement dans les espaces boisés classés reportées au plan de zonage sont irrecevables.

Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n°1 du PLU).

ARTICLE A 3 : Accès et Voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple.

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

En cas de construction autorisée de bâtiment agricole ou à usage d'habitation, liée à l'activité agricole, conditionnée à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire. La desserte de cette construction sera assujettie aux dispositions des articles L. 421.5, L.332.15 et/ou L.332.8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en respectant les reculs particuliers indiqués au plan de zonage.

De plus, toutes les constructions nouvelles devront être implantées en recul :

- de 10 m de l'alignement de la voie,
- de 5 m de l'alignement des chemins ruraux.

En cas d'extension de bâtiments existants implantés selon un recul différent, la construction nouvelle pourra s'implanter à l'alignement du bâtiment existant sans que ce recul puisse être inférieur à 4 m.

Concernant les ouvrages techniques (pour les services de l'eau et de l'électricité...) et les piscines non couvertes le recul est de 4 m minimum à partir du bassin.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en respectant les reculs particuliers indiqués au plan de zonage.

De plus, les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier ne peut être inférieur à 4 m.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier peut être inférieur à 4 m dans les conditions suivantes :

- emprise au sol n'excédant pas 40 m²,
- hauteur n'excédant pas 2,7 m à l'égout de toiture.

Concernant les ouvrages techniques (pour les services de l'eau et de l'électricité...) et les bassins non couverts, le recul est de 4 m minimum.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront en respectant les reculs particuliers indiqués au plan de zonage.

De plus, les constructions ou parties de constructions implantées en vis à vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 m au total à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Tout projet de construction, d'ouvrages ou de travaux doit s'insérer dans le paysage environnant tout en tenant compte des contraintes fonctionnelles et techniques des constructions, ouvrages ou travaux réalisés conformément à la vocation de la zone.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les extensions, les proportions du bâti initial doivent être respectées.

La toiture

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation qui ne sont pas en continuité des bâtiments d'activité doivent adopter une forme limitant leur impact visuel.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE A 13 : Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

ZONES NATURELLES : SECTEURS N, Ni, NI, N2, N2i, N3

Les zones N sont des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique, ou à mettre en valeur.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique. De plus, certains espaces correspondent à des « délaissés » sans qualités particulières. L'objectif du présent règlement est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur. A ce titre, des secteurs sont différenciés :

- Les secteurs NI et Nli concernent les espaces naturels qui constituent des sites d'accueil d'activités de plein air, sportives, de détente et de loisirs. Ces espaces sont principalement constitués du secteur de gravières et de la base de loisirs développée autour des plans d'eau (qui constituent un système de protection contre les crues en aval de la Vallée de la Savoureuse).
- Les secteurs N3 des espaces naturels qui nécessitent une protection forte compte tenu de leur intérêt écologique et/ou paysager et de la fragilité de leurs composantes. Il s'agit :
 - de la Combe des Grands Champs, identifiée comme espace écologique remarquable de qualité B par le SCOT en cours,
 - de la pâture péri-villageoise dit « Champs Dilevant », dont les qualités sont surtout paysagères (vue vers le village ancien).
- Les secteurs N2 et N2i sont des secteurs de la plaine alluviale de l'Allan. Ces espaces sont compris dans la ZAC dite « de Technoland », mais maintenus dans leur vocation, entretenus et aménagés par la CAPM, afin de les rendre accessibles au public. Il s'agit du secteur N2, dit « réserve naturelle volontaire des Grabussets », qui conservera son caractère naturel et sa vocation pédagogique de sensibilisation à la nature, et du secteur N2i qui pourra être aménagé pour des activités sportives, de détente et de loisirs.

L'indice i indique les secteurs exposés à des risques d'inondation. La localisation et l'amplitude du risque est précisée dans les Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan de la Savoureuse en vigueur, et ainsi que les règles qui s'imposent en plus du présent règlement.

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux ou ouvrages non autorisés à l'article N-2.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés en secteur N2, N2i, NI, Nli, N3:

- les équipements et aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de l'activité voie d'eau,
- les aménagements et travaux divers destinés à la protection contre les crues, et à la gestion des eaux pluviales,
- les aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore,
- les travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de la zone,
- les travaux, ouvrages, installations et équipements d'intérêt public de type transport d'énergie, infrastructure de transport, chemins piétons et cycles, ...
- plus particulièrement, les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et leur exploitation.

Sont autorisés en secteur N2i, NI, Nli, N3 :

- les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation,
- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à réduire l'impact sonore de l'autoroute A36 à condition que leur traitement paysage favorise l'insertion dans le site de l'ouvrage.

Sont autorisés en secteur N2, N2i, NI, N3:

- les ouvrages de téléphonie mobile, sous réserve de se situer à plus de 100 m des limites des zones U et AU, ainsi que de la zone Nli.

Sont autorisés en secteur N2 et N2i :

Les constructions, aménagements, travaux ou ouvrages liés aux activités sportives, de loisirs et de détente, et les parkings associés.

Sont autorisés en secteur NI :

- les campings et aires de stationnement de caravanes, ainsi que leurs constructions annexes directement liées à ces activités (abris, sanitaires, gardiennage, ...),
- les zones de dépôts de matériaux inertes à condition qu'ils ne présentent aucun risque de pollution de l'environnement et notamment de la nappe phréatique,
- les constructions, aménagements, travaux ou ouvrages liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme, et les parkings associés.

Pour les secteurs N2, N2i, NI :**Rappel : Servitudes liées à la présence de canalisations de transport de gaz :**

Les occupations du sol admises par les règles ci-dessus le sont sous réserve du respect des servitudes liées à la présence des canalisations de transport de gaz (cf plan des servitudes d'utilité publique et annexe n°1 du PLU).

ARTICLE N 3 : Accès et voirie**1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE N 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard notamment en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place. A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément à l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme, un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A36 est imposé aux constructions autorisées.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les projets doivent s'intégrer au paysage environnant.

Equipement technique

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE N 12 : Stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : Espaces libres – Plantations

L'imperméabilisation des espaces extérieurs sera limitée au minimum strictement nécessaire. Notamment, les éventuels aires de camping et parkings ne seront imperméabilisés que s'ils présentent un risque de pollution du milieu naturel. Les rejets, après passage dans un dispositif de dépollution, respecteront les règles sur les eaux pluviales de l'article N4.

Les espaces végétalisés, arbres et alignement d'arbres à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, les arbres et alignement d'arbres, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par une surface équivalente de plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pour les secteurs N3 et NI :

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

Pour les secteurs N2 et N2i :

Rappel :

Les secteurs N2 et N2i sont issus de l'intégration du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de Technoland dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brognard. Ils correspondent à une partie des anciens secteurs, respectivement, C1 et C2. Les possibilités maximales d'occupation du sol étaient définies pour les deux secteurs confondus (secteur C). Ce principe est maintenu. Le secteur N2i est à cheval sur la commune de Brognard et celle de Vieux-Charmont. Le secteur N2 est à cheval sur la commune de Brognard, d'Etupes et d'Allenjoie (voir carte « périmètre de la ZAC de Technoland » dans les annexes du PLU).

La surface maximale de plancher constructible développé hors œuvre nette s'établit à 1 500 m² au total, pour l'ensemble du secteur C.

ANNEXES : PRECONISATION SUR LES PLANTATIONS

Préconisation sur les plantes à utiliser dans les plantations, en fonction du secteur :

précision (nom scientifique) et élargissement du spectre spécifique

Côteaux et plateau	Vallées alluviales et combes humides
Arbres	
<i>Quercus petraea</i> (Petits bois)	<i>Alnus glutinosa</i> (y compris ripisylve)
<i>Tilia platyphyllos</i> (bosquets)	<i>Fraxinus excelsior</i> (y compris ripisylve)
<i>Carpinus betulus</i> (bosquets)	<i>Salix alba</i> (Vallée alluviale)
<i>Acer campestre</i> (bosquets)	<i>Salix fragilis</i> (Vallée alluviale)
<i>Prunus avium</i> (Petits bois)	
<i>Fagus sylvatica</i> (Petits bois)	
Arbustes	
<i>Corylus avellana</i> (haies, bosquets)	<i>Corylus avellana</i> (sol humide)
<i>Prunus spinosa</i> (haies, bosquets)	<i>Salix cinerea</i> (sol gorgé d'eau)
<i>Cornus sanguinea</i> (haies, bosquets)	<i>Evonymus europaeus</i> (sol humide)
<i>Cornus mas</i> (haies, bosquets)	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Rosa canina</i> (haies, bosquets)	<i>Frangula alnus</i>
<i>Rhamnus cathartica</i> (haies, bosquets)	<i>Salix purpurea</i> (ripisylve)
<i>Evonymus europaeus</i> (haies, bosquets)	<i>Salix triandra</i> (ripisylve)
Herbacées (roselières et mégaphorbaies)	
<i>Phragmites australis</i>	<i>Salix viminalis</i> (ripisylve)
<i>Phalaris arundinacea</i> (près de l'eau courante)	
<i>Typha latifolia</i> (eau stagnante)	
<i>Filipendula vulgaris</i> (mégaphorbaie)	
<i>Juncus effusus</i>	
<i>Juncus conglomeratus</i>	

Espèces soulignées : Plantes particulièrement importantes et donc à favoriser.

SOURCE : ECOSCOP – analyse des incidences du P.L.U. - étude préalable aux choix définitifs sur la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le P.L.U. - février 2005.

Liste des emplacements réservés
au titre de l'article L. 123-1,8° du Code de l'Urbanisme

Numéro (plan de zonage)	bénéficiaire	objet	Superficie (a)
1	commune	création d'une voie pour la zone AU	4 a
2	commune	Création d'une voie à la zone AU	5,13 a
3	commune	Création d'une voie à la zone AU	10,78 a
4	commune	Création d'une voie à la zone AU	1,94 a
5	commune	Création d'une voie à la zone AU	1,63 a
6	Commune	Création d'un cheminement	18,82 a
7	Commune	Création d'un cheminement	6,24 a
8	commune	Extension du cimetière	22,33 a
9	commune	Création d'un cheminement	3,51 a
10	Etat	Elargissement de l'A36 – réaménagement des bretelles du diffuseur de Brognard	798,55 a
11	commune	Aménagement visant à la régulation des eaux pluviales	31,70 a

NB : La liste des emplacements réservés (référéncée ci-dessus) est également disponible dans le PLU en vigueur en :

- **Pièce n°4.b : Règlement graphique :**
 - **Plans de zonage de la commune au 1/2000° (Nord et Sud),**
 - **Plan de zonage - planche d'ensemble de la commune au 1/3000°.**
- **Pièce n°5 : Dossier Annexes : Annexe n°4.**