

Septembre 2022

Commune d'Etupes

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

- ✓ *PLU approuvé par le Conseil Municipal le 11 juillet 2006*
- ✓ *PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet du complexe aquatique du Pays de Montbéliard le 8 juillet 2011*
- ✓ *Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 21 septembre 2012*

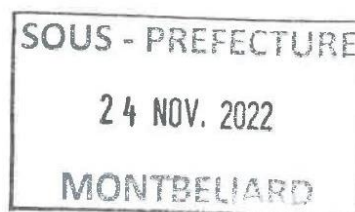
Modification n°2 approuvée le 15 septembre 2022

Vu pour être annexé
à la délibération du 15 septembre 2022

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture


LE MAIRE
Philippe CLAUDEL



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
section 1 : champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
section 2 : portée respective du règlement a l'égard d'autres législations	5
section 3 : le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines et naturelles	7
Section 4 : adaptations mineures	10
Section 5 : prise en compte de la loi sur l'air (30/12/1996)	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE UA.....	11
ZONE UD.....	22
ZONE UC.....	32
ZONE UE.....	41
ZONE US.....	50
ZONES UY	55
ZONE UY1.....	61
ZONES UZ.....	69
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	75
ZONE AU.....	75
ZONE AU1.....	85
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	87
ZONE A	87
ZONE N	91

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce 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 d'Etupes.

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

Sont au demeurant applicables sur le territoire communal :

- Les articles L11-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal sont concernées.

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 peuvent être appliquées.

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

Les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Les secteurs à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique soumis aux prescriptions de nature à assurer la protection conformément à l'article L.123-1 7°alinéa ;

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Les autres règles qui s'appliquent :

Les articles L.421-3 et R.111-4 issus de la loi contre les exclusions du 29/07/1998 et modifiés par la loi Solidarité 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 aux 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.

ARTICLE 4 – Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, surtout dans les zones de présomption indiquées sur le plan annexé au dossier PLU, 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 d'Archéologie, directement ou par l'intermédiaire de la Mairie), de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et du décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Conformément à l'article 1 dudit décret la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les ZAC, les lotissements, les travaux soumis à autorisation ou à déclaration, les aménagements ou les ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

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 à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien de leur propre règle, sont répertoriés 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 (article L.111-9), ou déclarée d'utilité publique (article 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 d'Etupes a décidé 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 par délibération en date du 11 juillet 2006. Elle complète les délibérations du 16/10/1987 et du 22/12/1995 qui avaient, d'une part, instauré le DPU sur les zones U du POS et, d'autre part, étendu ce droit aux zones NA du POS et à la ZAC.

ARTICLE 8 – Risque sismique

La commune d'Etupes est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone 3 (zonage défini par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Il convient dès lors d'adopter les règles de construction parasismique telles qu'elles figurent dans l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992 modifié par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

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 de la commune est divisé :

- **Les zones urbaines :**

- ✓ *Les secteurs à dominante d'habitat : UA, UD, UC, UE :*

UA : Zone d'habitat dense ancienne correspondant approximativement au centre ville ;

L'indice « r » correspond à un secteur de reconversion urbaine.

UD : Zone d'habitat de moyenne densité située en entrée de bourg, constituant un secteur de transition entre le centre ville et les tissus pavillonnaires.

L'indice « r » correspond à un secteur de requalification urbaine.

UC : Zone d'habitat constitué d'immeubles de logements collectifs : Le quartier de la Montagne (UC) et dans le quartier du Château le secteur constitué d'habitat collectif (UCa).

UE : Zone d'habitat peu dense constituée à partir de lotissement ou de construction au coup par coup, situés sur les coteaux.

L'indice « p » identifie des lotissements développés sur une unité foncière et dont le bâti présente des caractères morphologiques similaires.

L'indice « a » correspond à un secteur qui n'accueillera pas de nouvelles constructions en raison de l'insuffisance de l'assainissement

- ✓ *Les secteurs d'activités industrielles et artisanales :*

UY : Zones d'activités industrielles et artisanales

L'indice « a » identifie un secteur à proximité du quartier du Château où la hauteur maximum autorisée est plus faible.

L'indice « b » identifie un secteur destiné à l'accueil des constructions, ouvrages et travaux liés à l'exploitation de l'autoroute A36.

UY1 : Zones d'activités industrielles et artisanales. Elle correspond à l'intégration de la ZAC dite d'Etupes – Exincourt.

Les indices « a », « b » et « c » correspondent aux différents secteurs de la ZAC.

UZ : Zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, d'activités tertiaires ainsi qu'à l'accueil des activités technologiques de pointe. Elle correspond à un secteur de la zone d'activités de Technoland « 1 ».

- ✓ *Les secteurs d'équipements sportifs et de loisirs :*

US : Zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs

L'indice « s » correspond au site du complexe aquatique du Pays de Montbéliard.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le TITRE 2 du présent règlement.

- ✓ *Les zones à urbaniser :*

AU : Zone d'urbanisation future avec opération d'aménagement d'ensemble de faible densité dont la vocation principale est l'habitat de type pavillonnaire.

L'indice « e » indique un secteur destiné à accueillir une urbanisation de faible densité dont la vocation principale est l'habitat.

L'indice « d » indique un secteur destiné à accueillir une urbanisation de moyenne densité dont la vocation principale est l'habitat.

L'indice « eq » indique un secteur destiné à l'accueil d'activités équestres.

AU 1 : Zone d'urbanisation future où l'autorisation d'urbanisation est conditionnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui déterminera les conditions d'aménagement de la zone.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le TITRE 3 du présent règlement.

✓ *Les 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.

N1 : correspond aux grands massifs de boisement

N2 : correspond aux espaces naturels ouverts à préserver (prairies, vergers...).

N3 et N3a : espaces naturels humides ou ayant un rôle dans la régulation des eaux de ruissellement.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le TITRE 4 du présent règlement.

Rappel

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable aux secteurs visés en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE 2 – Dispositions complémentaires aux zones

• Emplacements réservés :

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

• Servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 :

Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut repérer et indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (article L123-2 (c)). Ces servitudes sont listées en annexe du dossier.

Dans les zones urbaines le Plan local d'Urbanisme peut instaurer une servitude (article 123-2 (a) qui permet d'attendre l'approbation d'un « projet d'aménagement global » par la commune en « gelant » les constructions, c'est-à-dire en fixant les conditions d'évolutions de ce secteur et ce pour une durée au maximum de cinq ans. Le PLU de la commune d'Etupes utilise cette servitude. Les conditions d'évolution de ce secteur sont décrites en annexe du dossier.

Dans les zones urbaines le Plan local d'Urbanisme peut réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs d'une mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (article 123-2 (b)). Le PLU de la commune d'Etupes utilise cette servitude (voir plan de zonage et annexes joints au dossier).

• Secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Ces espaces sont repérés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier (articles L.123-1-7°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments situés dans ces secteurs et repérés sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir. Les travaux de réfections, rénovation, réhabilitation devront respecter les caractéristiques de ce patrimoine et s'appliquer à les mettre en valeur.

- **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.

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 règlement afférent 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 occupés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des 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

Application de l'article L.111-3.

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 des déviations

Le territoire communal est concerné par des secteurs exposés au bruit déterminé par les arrêtés préfectoraux du 23/11/1998 A36 (arrêté n°6176) et RD61, RD 463 (arrêté n° 6169).

✓ *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 expresses 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.

✓ *Dans les espaces urbanisés des communes :*

Toute construction ou installation doit être édifée au-delà d'une bande de 40 mètres située de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Cette distance est portée à 50 mètres pour les constructions à destination d'habitation.

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 équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions édifées à l'intérieur des polygones d'implantation éventuellement délimités au plan de zonage.

SECTION 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues 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 de 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 les 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 prévue 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 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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Description

La zone UA correspond aux quartiers centraux « anciens » du centre. Le tissu est aggloméré, assez dense et accueille des constructions anciennes généralement rurales à l'origine ainsi que des constructions plus récentes d'usages divers (habitat collectif et individuel, équipements publics, commerces, artisanat....).

Elle comprend un secteur UAv qui a accueilli par le passé des activités industrielles. La poursuite de ces activités n'était pas compatible avec le caractère de la zone. Aujourd'hui, celles-ci ont disparu et ont laissé place à de l'habitat (individuel et collectif). Des règles spécifiques sont adoptées pour ne pas entraver la construction et les évolutions de ce secteur de reconversion industrielle.

Objectifs de développement

- Maintien et renforcement des fonctions urbaines,
- Densification progressive du tissu existant, notamment densification des fronts bâtis et « remplissage des dents creuses »,
- Préservation de la qualité architecturale du bâti et du tissu,
- Intégration des nouvelles constructions,
- Gestion économe de l'espace.

Rappel

La zone UA est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2000, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

Nota

Une partie de la zone UA fait l'objet d'orientations particulières dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Des éléments d'architecture rurale traditionnelle ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 comme patrimoine à protéger.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
2. Les terrains de camping et de caravanage ;
3. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...) ;
4. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme ;
5. Les garages de surface en bande ;

6. Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
7. Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielles, commerciales et artisanales, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 ;
8. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2 ;
9. Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

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

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, compatibles avec le caractère de la zone et notamment :

1. Les reconstructions des bâtiments et installations existantes, sous réserve de l'article UA1.
2. Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition :
 - d'être compatibles avec l'habitat,
 - d'être compatibles avec une situation en centre ville,
 - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m² pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m² pour l'artisanat.
3. Les entrepôts commerciaux sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes à l'approbation du PLU dans la zone et dans la limite de 100 m².

Rappel

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

Règle générale

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

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

Précision

L'article R.111-4 du Code l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE UA 4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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 mises 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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

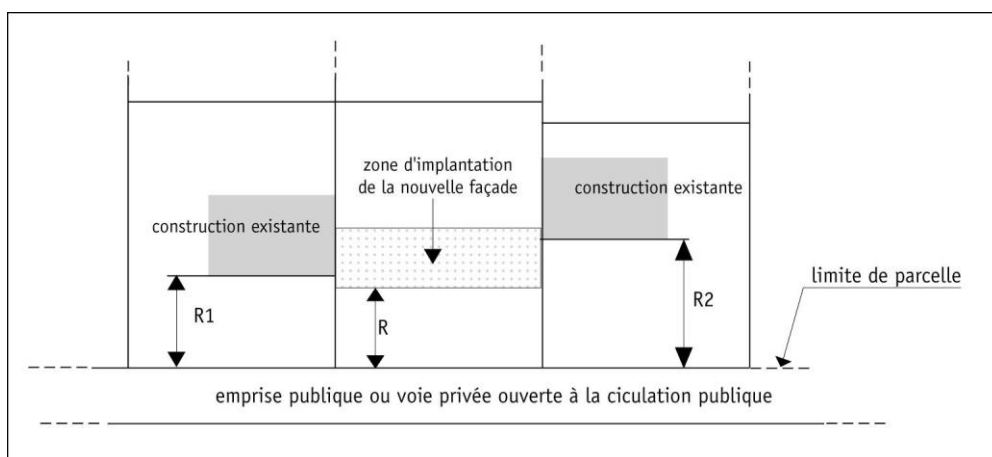
ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif de la règle

Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions

Mise en oeuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale

Les constructions s'implanteront :

- **Le long de la rue Charles de Gaulle, de la route de Dampierre, et de la route de Feschès :**
 - Soit dans le respect de tout ordonnancement des façades pré existantes : $R1 (+ \text{ ou } - 1\text{m}) \leq R \leq R2 (+ \text{ ou } - 1\text{m})$ et $R = 2 \text{ m}$ au minimum
 - Soit avec un recul minimum de $R = 5 \text{ m}$.

- **Le long des autres rues :**

Soit en retrait lorsque le recul est compatible avec l'ordonnancement des constructions environnantes et ainsi :

- $R1 (+ \text{ ou } - 1\text{m}) \leq R \leq R2 (+ \text{ ou } - 1\text{m})$
- Soit avec un recul minimum de $R = 2\text{m}$.

Exceptions

- **Dans le secteur UA r :**

Lorsque cette implantation est justifiée par les partis d'urbanisme et d'architecture dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé, la suppression ou la réduction du recul peut être autorisée ou imposée.

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

Objectif de la règle

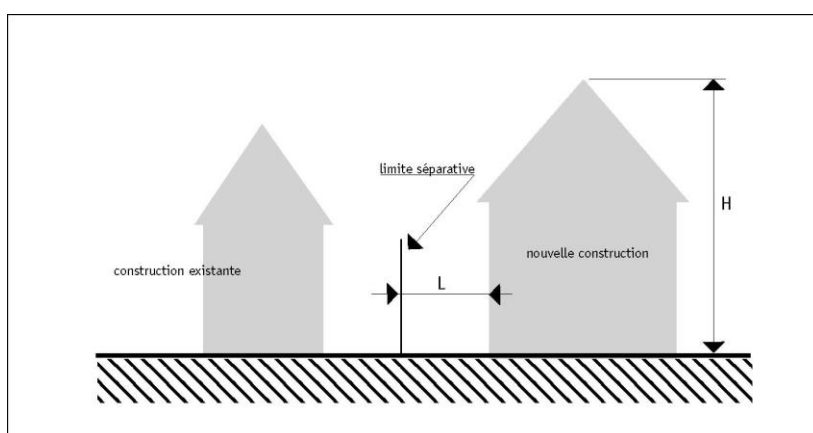
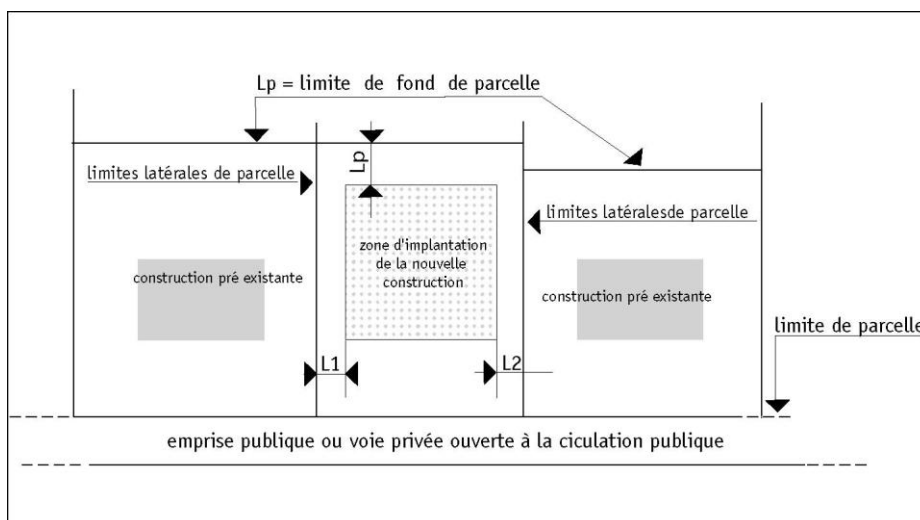
Favoriser la densification progressive et la continuité ou semi continuité des fronts bâtis sur rue ou voies ouvertes à la circulation générale.

Mise en œuvre

L1 et L2 = recul d'implantation de tout point de la façade du bâtiment projeté par rapport aux limites séparatives aboutissant sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Lp = recul d'implantation de tout point de la façade du bâtiment projeté par rapport à la limite de fond de parcelle.

H = hauteur maximum de tout point de la façade la plus proche du nouveau bâtiment de la limite parcellaire.



Règle générale

- **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur voies :**

✓ Dans une bande de 20 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques

CAS 1 : au moins une des deux parcelles adjacentes a une construction implantée sur limite séparative : Implantation préférentielle soit sur limite séparative déjà construite, soit de limite à limite.

- soit $L1 = 0$ et $L2 = 3$ m au minimum
- soit $L1 = 0$ et $L2 = 0$
- soit $L1$ et $L2 = 3$ m au minimum
- et $Lp = H/2$

CAS 2 : les deux parcelles adjacentes ont une construction implantée sur limite séparative : Implantation préférentielle sur une des limites déjà construite ou de limite à limite.

- soit $L1 = 0$ et $L2 = 0$
- soit $L1 = 0$ et $L2 = H/2$ et au minimum 3m
- soit $L2 = 0$ et $L1 = H/2$ et au minimum 3m
- et $Lp = H/2$ et au minimum 3m.

CAS 3 : aucune des parcelles adjacentes n'a de construction implantée sur limite : Implantation préférentielle sur une des limites séparatives ou de limite à limite.

- soit $L1 = 0$ et $L2 = 0$
- soit $L1 = 0$ et $L2 = 3$ m au minimum
- soit $L1 = 3$ m minimum et $L2 = 0$
- et $Lp = H/2$

✓ Au-delà de la bande 20 m depuis l'emprise publique :

- soit $L = H/2$
- soit $L = 0$, sous réserve des règles de hauteur.

- **Implantation par rapport aux autres limites séparatives**

Règle générale

- soit $L = H/2$ et $L = 3$ m au minimum
- soit $L = 0$, sous réserve des règles de hauteur.

Secteur AUv :

Lorsque cette implantation est justifiée par les partis d'urbanisme et d'architecture dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé, une implantation différente pourra être acceptée ou imposée.

Exception

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente...) pour des motifs de sécurité et de perspectives à conserver, il pourra être imposé un recul différent des principes énoncés ci dessus.

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

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade ».

En outre, les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

Objectif

Permettre la densification progressive du tissu tout en préservant une silhouette urbaine assez homogène.

Principe

La différence de niveau, entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb, ne doit pas dépasser 17m et la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 11.20m.

De plus la hauteur de la nouvelle construction (à l'égout et en hauteur totale) ne pourra pas dépasser de plus de 3 m les constructions préexistantes contiguës.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un seul plancher dans les combles.

Exceptions

Au delà d'une bande de 20 m calculée depuis l'alignement des voies et emprises publiques : En cas d'implantation autorisée sur une limite séparative (article 7), la hauteur des constructions implantées de 0 à 3m de la limite sera limitée, en tout point du bâtiment à 7m au faitage et 5m à l'égout de toit.

Dans le secteur UAv :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 14.50 m et la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 10.50 m.

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.

Les architectures d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

Les éléments d'architecture rurale traditionnelle sont identifiés au titre du L.123-1-7 comme patrimoine à protéger. La réhabilitation de ces bâtiments devra respecter les caractéristiques « typiques » du patrimoine d'origine.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

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.

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 ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Afin de conserver une harmonie architecturale, les toitures devront être composées de tuiles de teinte rouge (rouge, rouge-brun, cuivre, ...).

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 70% et 110% exception faite :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU ;
- des extensions d'un bâtiment existant qui peuvent être constituées d'un seul pan de toiture, sans contrainte de pente et dont la pente peut être différente de celle existante.

Exceptionnellement, d'autres types de toiture (hormis les toitures de type « toit-terrasse ») peuvent être cependant 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. Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

Afin de conserver une harmonie architecturale, les toitures devront être composées de tuiles de teinte rouge (rouge, rouge-brun, cuivre, ...).

Les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante), une rupture de pente peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse pourra être admise.

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire, soit à la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique, soit à l'une des limites séparatives. Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface en cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 modeste et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

• *Les clôtures implantées en bordure de voie :*

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur totale du mur bahut est limitée à 0,50 cm.

Cependant, la hauteur peut être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

- **Les clôtures doivent être constituées :**

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres. Des murets peuvent toutefois être autorisés, s'ils sont réalisés en pierres et si leur hauteur ne dépasse pas 1,20 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe).

Les clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementées. Néanmoins leur aspect sera traité d'une manière avec les clôtures sur rue.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : $D + R = 1\text{ m}$ et $R_{\text{maxi}} = 0.5\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 0.8\text{ m}$;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : $D + R = 2\text{ m}$ et $R_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$.

Les tertres sont interdits.

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.

Equipements techniques

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 :

Stationnement des véhicules

Principe pour les constructions nouvelles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Principe pour les changements d'affectation de locaux (exceptés l'usage à titre d'habitation) existant :

aucune exigence au niveau du nombre de places de stationnement n'est imposée.

Modalités de mise en œuvre

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé 2 places de stationnements par logement, dont une facilement accessible depuis la voie de desserte des constructions. Pour les logements sociaux il est exigé 1 place de stationnement par logement dont 60% facilement accessible depuis la voie de desserte des constructions.

Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées.

Selon les besoins exprimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

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.

Sans pouvoir être inférieure à 4 m², leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 20% du terrain d'assiette, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles ;
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble, un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description :

La zone UD correspond aux entrées de ville et est un secteur de transition entre le tissu central (UA) et les tissus pavillonnaires (UE). Elle comprend un secteur UDr qui correspond à l'entrée de bourg depuis l'agglomération, Exincourt\ Montbéliard.

Objectifs de développement :

- Favoriser la requalification de ces entrées notamment en autorisant la densification du tissu existant et la constitution de fronts bâtis.
- Permettre la mixité de l'offre d'habitat.
- Accueillir ponctuellement des activités commerciales et de services.
- Gérer l'espace avec économie.

Rappels :

La zone UD est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2000, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

Une annexe est une construction additionnelle à l'habitation principale, accolée ou pas, avec ou sans communication avec l'habitat existant : elle peut correspondre à un garage, un sellier, un abri de jardin...

Dès lors que le projet de construction annexe comprend des surfaces dédiées à l'habitation, ce projet ne sera pas considéré comme une annexe mais comme une extension.

Nota :

Une partie de la zone UD fait l'objet d'orientations particulières dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

ARTICLE UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
2. Les terrains de camping et de caravanage ;
3. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...).
4. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme.
5. Les garages de surface en bande.
6. Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielles, commerciales et artisanales, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
8. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2.
9. Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

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

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, sauf celles interdites à l'article UD 1 ;
2. Les reconstructions des bâtiments et installations existantes, sans extension et sous réserve de l'article UD 1 ;
3. Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition :
 - d'être compatible avec l'habitat,
 - d'être compatible avec une situation en centre ville,
 - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m² pour le commerce et les services à la personne (par exemple station-service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m² pour l'artisanat ;
4. Les entrepôts commerciaux sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes à l'approbation du PLU dans la zone et dans la limite de 100 m²;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UDr :

L'extension limitée des installations à usage industriel et de service pré existantes à la date d'approbation du PLU, sous condition qu'elle ne nécessite ni extension ni création de bâtiment et sous réserve de leur compatibilité avec le caractère de la zone.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UD 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 UD4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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 mises 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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UD 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

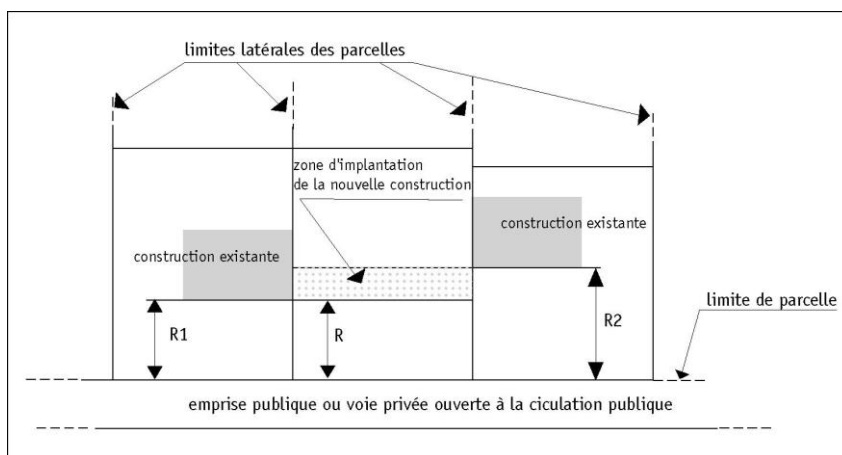
ARTICLE UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif de la règle

Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions.

Mise en oeuvre

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale

Soit dans le respect des ordonnancements préexistants : $R1 \leq R \leq R2$

Soit $R = 5\text{m}$ au mini.

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

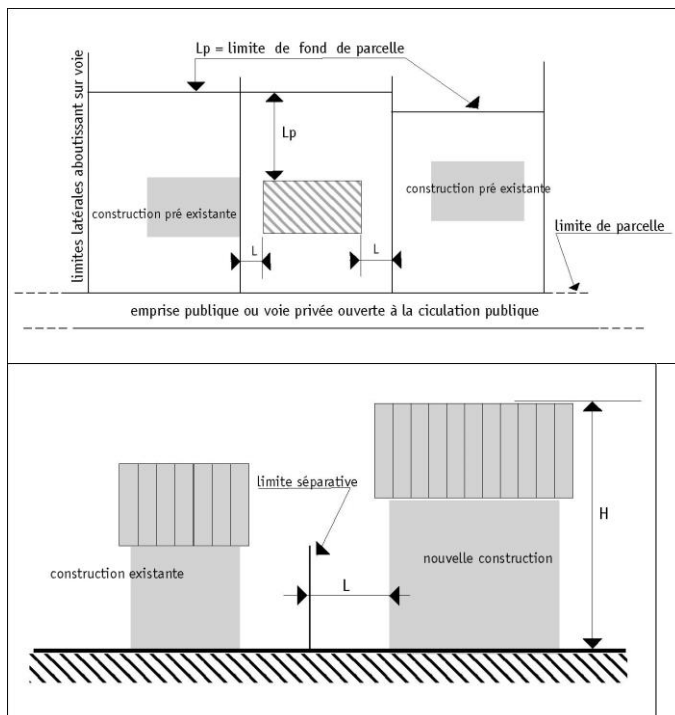
Objectif de la règle

Permettre la densification progressive du tissu et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions

Mise en oeuvre

L1 et L2 = recul d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

H = hauteur maximum de tout point de la nouvelle façade la plus proche de la limite parcellaire.



Règle générale

- **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur les voies et emprises publiques :**

✓ Dans la bande des 20 m :

Pour permettre la constitution progressive d'un front bâti sur la rue Charles de Gaulle, rue des Prés, rue de la libération, rue Emile Belley, l'implantation sur limite est autorisée mais H la hauteur maximum est limitée à 8.5 m au faîtage et 5.6 à l'égout de toit.

Soit $L = 0$ et $H = 8.5$ m au faîtage et 5.6 m à l'égout de toit au maximum,

Soit $L = H/2$ et $L = 4$ m au minimum.

✓ Au delà de la bande des 20 m :

Soit $L = 0$ et $H = 7$ m au faîtage et 4m à l'égout de toit,

Soit $L = H/2$ et $L = 3$ m au minimum.

Autres limites : $L = H/2$ et $L = 3$ m au minimum.

Rappel

Toutes les implantations restent soumises aux différentes réglementations, notamment au Code Civil en ce qui concerne les conditions d'implantations sur limites séparatives.

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

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. »

En outre les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

ARTICLE UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions affectées exclusivement à l'habitation. Pour toute autre construction, l'emprise au sol est limitée à 60%.

ARTICLE UD 10 : Hauteur des constructions

Objectif

Permettre la densification progressive du tissu tout en préservant une silhouette urbaine assez homogène.

Règle générale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 12.5 m.

De plus la hauteur de la nouvelle construction (à l'égout et en hauteur totale) ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 m les constructions préexistantes contiguës.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un seul plancher dans les combles.

Exception

Constructions autorisées sur limite séparative aboutissant aux voies et emprise publiques :

- dans la bande des 20m : la hauteur maximum est limitée à 8.5m au faîtage et 5.6 à l'égout de toit.
- au delà de la bande des 20m : la hauteur maximum est limitée à 7m au faîtage et 4m à l'égout de toit.
- les lignes de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie.

ARTICLE UD 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.

Les architectures d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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 significative.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

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.

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 ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 70% et 110% exception faite :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU ;
- des extensions d'un bâtiment existant qui peuvent être constituées d'un seul pan de toiture, sans contrainte de pente et dont la pente peut être différente de celle existante.

Exceptionnellement d'autres types de toiture peuvent être cependant admis, notamment dans le secteur UDr, 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. Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

Les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante), une rupture de pente peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse pourra être admise.

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire, soit à la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique, soit à l'une des limites séparatives. Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface en cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 modeste et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

✓ Les clôtures implantées en bordure de voie :

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur totale du mur bahut est limitée à 0,50 cm.

Cependant, la hauteur peut être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

✓ Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres. Des murets peuvent toutefois être autorisés, s'ils sont réalisés en pierres et si leur hauteur ne dépasse pas 1,20 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe).

Les clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementées. Néanmoins, leur aspect sera traité d'une manière avec les clôtures sur rue.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : D + R = 1m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : D + R = 2m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m ;

Les tertres sont interdits.

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.

Equipements techniques

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 UD 12 : Stationnement :

Stationnement des véhicules

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé 2 places de stationnements par logement dont une facilement accessible depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont 50% facilement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées.

Néanmoins, selon les besoins exprimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

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.

Sans pouvoir être inférieure à 4 m², leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UD 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Règle générale

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 20% du terrain d'assiette, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles,
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70%.
- Pour les projets d'ensemble, un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

ARTICLE UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description

UC : Quartier d'habitat social de la montagne créé dans les années 60 : Le quartier fait l'objet d'une opération de réhabilitation comprenant plusieurs démolitions et des projets de réaménagement des espaces publics.

UCa : Secteur d'habitat collectif, d'activités et d'équipements collectifs intégrés au quartier du Château.

Objectifs de développement

UC :

- Autoriser la diversification des types d'habitat, la restructuration des espaces publics et de permettre l'accueil ponctuel d'activités commerciales, de services à la personne ou tertiaire.
- Gérer l'espace de manière économe.

UCa :

- Permettre le renforcement des services publics, services à la personne et de proximité.

Rappel

La zone UC est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2000, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisation du sol non spécifiées à l'article 2 et notamment :
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...).
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme.
6. Les garages de surface en bande, à l'exception de ceux admis à l'article 2.
7. Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
8. Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielles, commerciales et artisanales, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
9. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2.
10. les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE UC2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitat,
2. La construction de garages de surface sous condition de leur bonne intégration sur le terrain naturel et que le linéaire de façades n'excède pas 12,50 m et 4 garages,
3. Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition d'être compatible avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous condition que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 200 m² pour le commerce, les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...), les activités tertiaires et 150 m² pour l'artisanat,
4. Les équipements collectifs, notamment les équipements socio-culturels, d'enseignement et les équipements et installations sportifs,
5. Les aménagements de loisirs (type jardins familiaux) et les constructions légères utiles à leur fonctionnement sous condition que la surface de plancher soit limitée à 24m² par unité et le linéaire de façade à 12m et sous réserve de bonne intégration sur le TN et dans le paysage,
6. Les aires de jeux et sport de proximité ouvertes au public,
7. Les reconstructions après sinistre sans extension et sans changement de destination sauf si le nouvel usage est conforme aux règles du PLU,
8. Les aires de stationnement sous condition de leur bonne intégration dans le site, notamment par leur bonne adaptation au TN et de leur végétalisation,
9. Les travaux dans les constructions existantes non conformes aux règles du PLU, s'ils ont pour objet d'améliorer le confort et l'aspect des constructions et/ou sa conformité avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard,
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'intérêt général.

U a :

Les entrepôts commerciaux sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone et dans la limite de 100 m².

L'extension des activités industrielles sous condition de leur compatibilité avec l'habitat et sans extension ni création de bâtiment.

Rappel

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UC 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 UC 4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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 mises 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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

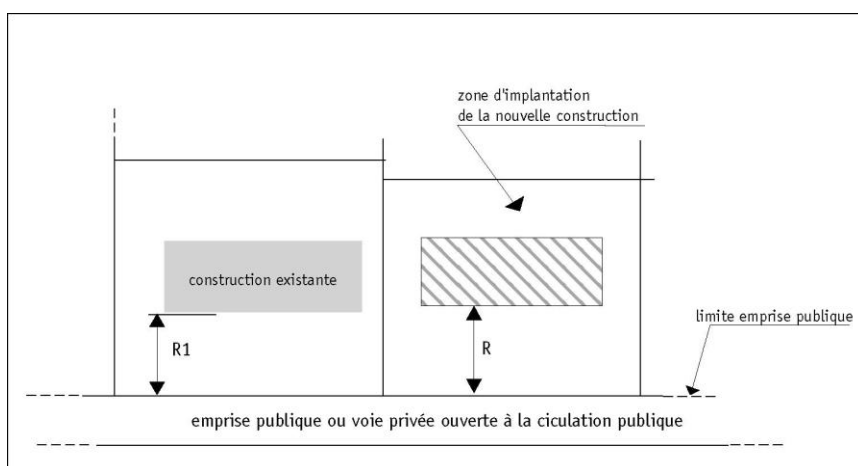
ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif de la règle

Permettre la diversification de la forme urbaine existante.

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale

- ✓ *le long de le rue Schweitzer, de la rue de Taillecourt, rue des Ecoles :*
 - R = 4 m au minimum par rapport à l'alignement
 - ou si extension d'une construction existante $R = R1$ si $R1 \leq 4$ m
- ✓ *Le long de la rue CH De Gaulle :*
 - R = 5m
- ✓ *Le long des autres voies :*
 - Recul non imposé.

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

Objectif de la règle

Permettre la diversification de la forme urbaine existante et la diversification des formes d'habitat.

Mise en œuvre

L = recul d'implantation de tout point de la façade du bâtiment projeté par rapport aux limites séparatives.

H = hauteur maximum de tout point de la façade la plus proche du nouveau bâtiment de la limite parcellaire.

Pour l'application des règles ci dessous, les limites séparatives dites de tour d'échelle ne seront pas prises en compte.

Règle générale

CAS 1 : par rapport aux limites parcellaires qui sont des limites de zone :

- $L = H \sqrt{2}$ au mini
- ou si extension d'une construction existante : $L = L_1$ si $L_1 \leq 4$ m

Exceptions

La réduction ou la suppression du recul imposé pourra être autorisé :

Si l'implantation est justifiée par un parti d'urbanisme et architectural dans le cadre d'un plan masse d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé, ZAC...).

Pour la construction d'annexes dont la hauteur est inférieure sur limite à 2.5 m à l'égout de toit et 4 m au faîtage.

Rappel : Toutes les implantations restent soumises aux différentes réglementations, notamment au Code Civil en ce qui concerne les conditions d'implantations sur limites séparatives.

CAS 2 : par rapport aux autres limites séparatives :

- $L = H \sqrt{2}$ et $L = 3$ m au minimum.

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

Objectif de la règle

Permettre la recomposition du quartier.

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. »

En outre, les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

ARTICLE UC 9 : Emprise au sol

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 : Hauteur des constructions

Objectif de la règle

Favoriser la recomposition de la silhouette du quartier.

Règle générale

UC :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 17 m et R + 3 si toiture terrasse.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un seul plancher dans les combles.

UCa :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 14 m et R + 3 si toiture terrasse.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un plancher dans les combles.

Exceptions

Néanmoins, si l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, la hauteur de l'extension projetée pourra être, ponctuellement, au plus supérieure à la hauteur de la construction pré existante à l'approbation du PLU.

Les lignes de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie faisant l'objet de servitude d'utilité publique.

ARTICLE UC 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 mise en valeur et à la requalification de l'image du quartier, notamment par expression architecturale contemporaine.

Les architectures d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent participer à la création d'une nouvelle silhouette urbaine en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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.

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 ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Tous les types de toiture peuvent être admis. Le choix du mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé et sera motivé par une recherche de l'insertion de la construction dans le tissu environnant. Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface en cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

Les façades

Les constructions doivent présenter une simplicité dans le traitement de façade. Les gabarits des ouvertures seront fonction du projet.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'embellissement du quartier.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur totale du mur bahut est limitée à 0,50 cm.

Cependant, la hauteur peut être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

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 mètres,
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe).

Les clôtures implantées en limite séparative ne sont pas règlementées. Néanmoins, leur aspect sera traité d'une manière avec les clôtures sur rue.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les tertres sont interdits.

Equipements techniques

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 UC 12 : Stationnement

Stationnement des véhicules

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Pour les constructions à usage de logement collectif, il sera exigé 1.5 place de stationnement par logement dont 40% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les constructions à usage de logement individuel groupé et individuel collectif, il sera exigé 2 places de stationnement par logement dont 50% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux collectifs, il sera exigé 1 place de stationnement par logement dont 50% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

Dans le cas de constructions à destination d'habitation collectives, de bureau et d'équipement d'enseignement et 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.

Sans pouvoir être inférieur à 4 m², leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UC 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 20% du terrain d'assiette, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles ;
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70% ;
- Pour les projets d'ensemble, un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description :

La zone UE correspond à des quartiers d'habitat individuel qui se sont développés soit au coup par coup, soit par petites opérations échelonnées dans le temps, sur les reliefs de la commune. La densité est faible.

Le secteur U p correspond à des unités foncières moins importantes, le lotissement du Château et le lotissement du secteur de la Charme. La densité est légèrement plus forte que dans la zone UE.

Le secteur UEa correspond à un secteur sous équipé (assainissement et alimentation en eau) sur lequel sont néanmoins édifiées des constructions mais dont la défense contre l'incendie ne peut être assurée dans de bonnes conditions.

Objectifs de développement :

Maintenir le caractère de la zone (faible densité) tout en tenant compte des contraintes de fonctionnement, de la nécessaire gestion économe du territoire.

Permettre la diversification des différents types d'habitat.

Rappels

La zone UE est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 200, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

La zone UE est concernée par des risques miniers (puits et effondrements liés à d'anciennes mines), notamment dans le secteur du lotissement des Briérottes et rue de la Charme.

Une annexe est une construction additionnelle à l'habitation principale, accolée ou pas, avec ou sans communication avec l'habitat existant : elle peut correspondre à un garage, un sellier, un abri de jardin...

Dès lors que le projet de construction annexe comprend des surfaces dédiées à l'habitation, ce projet ne sera pas considéré comme une annexe mais comme une extension.

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles ;
3. Les immeubles affectés à l'usage exclusif d'activité qu'elle soit artisanale, commerciale ou tertiaire ;
4. Les terrains de camping et de caravanage ;
5. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...) ;
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme ;
7. Les garages de surface en bande sauf dans les conditions prévues à l'article UE2 ;
8. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2 ;

9. Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

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

UE – UEp :

Les garages de surface en bande dont le linéaire continu de façade ne sera pas supérieur à 6.50 m et sous condition de bonne intégration au terrain naturel.

Les reconstructions après sinistre sans changement de destination sauf si le nouvel usage est conforme aux règles du PLU. Néanmoins, dans le secteur UEa et au regard de la situation particulière la reconstruction pourra être accordée que sous condition de la réalisation d'une réserve d'eau suffisante à assurer la défense contre l'incendie de la construction dans le respect des normes en vigueur.

Les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale sous condition que les activités soient compatibles avec l'habitat et à condition que la surface affectée à ces usages n'excède pas 100 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires et 75 m² pour l'artisanat.

Les travaux dans les constructions existantes non conformes aux règles du PLU, s'ils ont pour objet d'améliorer le confort et l'aspect des constructions ou et/ou sa conformité avec les dites règles, ou sont sans effet à leur égard.

L'extension des constructions existantes conformément aux règles du PLU.

UEa :

L'extension des constructions préexistantes à l'approbation du PLU sous condition de ne pas excéder au total des extensions plus de 20m² de surface de plancher.

Rappel

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 UE 4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

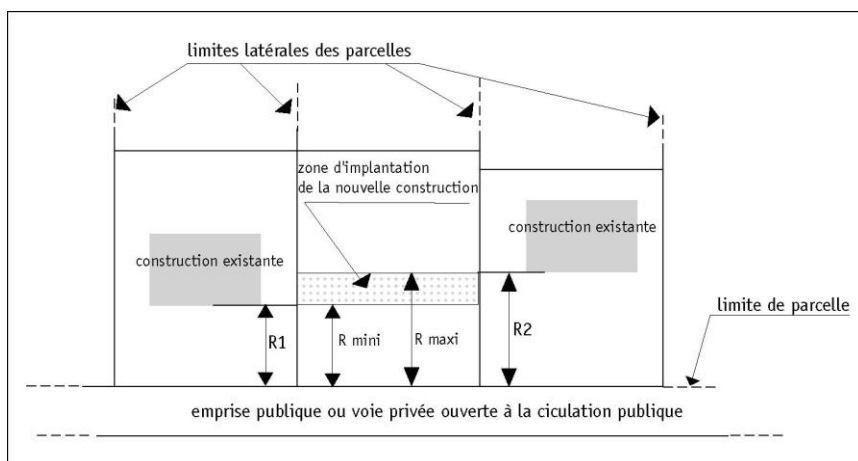
ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif de la règle

Permettre la densification, pour favoriser une gestion économe de l'espace.

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade du bâtiment par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale

- **UE :**
 - R = 5 m minimum
- **UEp :**
 - Pour toutes les constructions projetées : $R1 \leq R \leq R2$
 - Pour les vérandas et sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6m : R = 2 m minimum
- **UEa :**
 - 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Exceptions

Recul d'implantation des piscines :

- UE et UEa : R = 4 m au minimum
- UEp : R = 2 m au minimum.

ARTICLE UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

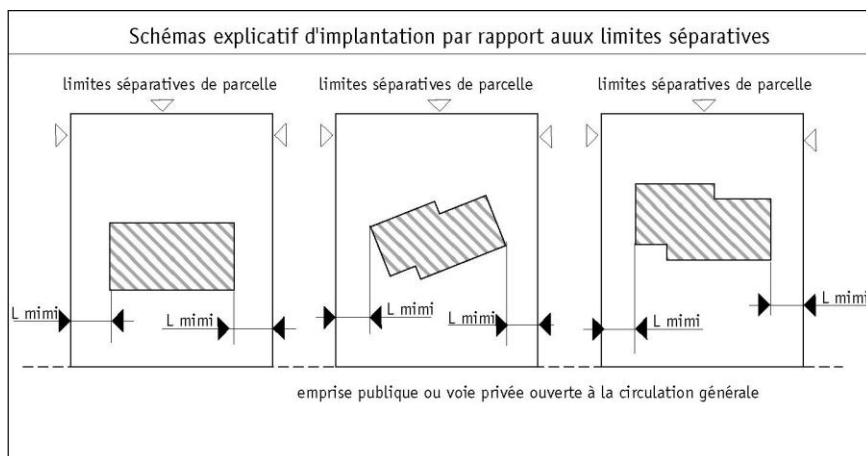
Objectif de la règle

Permettre la construction sur des parcelles de plus petite dimension et favoriser la densification.

Mise en œuvre

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur maximum de tout point de la nouvelle façade la plus proche de la limite parcellaire.



Règle générale

L = 4 m au minimum.

Exceptions

UE et UE a :

La construction sur limite est autorisée une fois sur la parcelle, dans la bande allant de 0 à 4 m sur une longueur maximum de 6.5 m. La hauteur de cette construction est limitée à 6 m au faîtage et 3.8 m à l'égout de toiture et 4.30 m en haut de l'acrotère pour une toiture terrasse.

Pour les piscines : L = 4 m minimum.

UEp :

La construction sur limite est autorisée une fois sur la parcelle, dans la bande allant de 0 à 4 m sur une longueur maximum de 5.5 m. La hauteur de cette construction est limitée à 5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et 4 m en haut de l'acrotère pour une toiture terrasse.

Pour les piscines : L = 2 m minimum.

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

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. »

En outre les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Les débords de toitures et éléments de façade en saillies de moins de 50cm ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage de logement individuel unifamilial.

Pour les autres constructions autorisées l'emprise au sol est limitée à 40 %.

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions

Objectif de la règle

Assurer l'harmonie des constructions entre elles tout en permettant la densification.

Règle générale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 10 m et R + 1 si toiture terrasse.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un seul plancher dans les combles.

Exceptions

UE et UEa :

Pour les constructions autorisées sur limite, la hauteur de tout point du bâtiment par rapport au TN, dans la bande de 0 à 4 m est limitée à 6 m au faîtage et 3.8 m à l'égout de toiture, et 4.30 m en haut de l'acrotère pour une toiture terrasse.

UEp :

Pour les constructions autorisées sur limite, la hauteur de tout point du bâtiment par rapport au TN, dans la bande de 0 à 3 m est limitée à 5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toiture, et 4 m en haut de l'acrotère pour une toiture terrasse.

ARTICLE UE 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 et du paysage dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les architectures d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

La longueur de la plus grande des façades n'excèdera pas 18 m.

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.

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 ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain. Pour les toitures à pan la pente sera comprise entre 60% et 100%.

Les extensions devront :

- soit respecter la pente de la toiture de la construction d'origine (ou une valeur la plus proche possible).
- soit participer à l'intégration de l'extension à la volumétrie générale du bâtiment.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface en cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 originelle ou de recréer une nouvelle harmonie.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du secteur en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. 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 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,20m. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

✓ *Clôtures implantées en limite séparatives :*

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : $D + R = 1\text{m}$ et $R_{\text{maxi}} = 0.5\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 0.8\text{ m}$;

Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : $D + R = 2\text{m}$ et $R_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$;

Les tertres sont interdits.

Toutefois, des mouvements légèrement plus importants pourraient 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

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 UE 12 : Stationnement :

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Pour les constructions à usage de logement il sera exigé au minima 1 place de stationnement par 50 >m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant prise en compte. Au moins une place sera conçue de manière à être directement accessible depuis la voie de desserte des constructions et hors accès au garage.

Pour les constructions à usage de logement individuel groupé et individuel collectif, il sera exigé 2 places de stationnement par logement, dont 50% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux collectifs, il sera exigé 1 place de stationnement par logement dont 60% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Néanmoins, selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

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.

Sans pouvoir être inférieure à 4 m², leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au moins 20% du terrain d'assiette. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du POS ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- des parcelles où l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble (lotissement, ZAC...), un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description

La zone US correspond aux secteurs où sont localisés les principaux équipements sportifs et de loisirs. Il s'agit du secteur du stade des Vernes et des tennis couverts situés route de Dasle.

Le secteur USs correspond au site du complexe aquatique du Pays de Montbéliard. Il est situé aux confins de 4 communes : Etupes, Exincourt, Sochaux et Vieux-Charmont. Les accès carrossables à l'ensemble du site sont situés sur le territoire de Sochaux.

Ce secteur est également susceptible d'accueillir les équipements de sports nécessaires aux activités du collège, également situé aux confins des communes de Sochaux et d'Exincourt.

Objectif de développement

Confirmation de cette vocation.

Rappel

Le secteur USs est exposé au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

ARTICLE US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et installations non prévues à l'article US2 sont interdites.

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

Sont admis les installations, équipements et constructions liés aux activités culturelles, sportives et de loisirs, y compris les installations sanitaires qui leur sont liées, ainsi que le stationnement des véhicules lié à ces dernières.

Les installations et les équipements d'intérêt public, de type transport d'énergie, antennes, aménagements de loisirs, travaux et affouillement liés à l'aménagement de voiries.

Dans le secteur USs, sont admises les installations et constructions liées aux activités sportives, de loisirs ainsi que les constructions à usage de gardiennage.

Rappel

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE US 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 US 4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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 mises 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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale

R = 5m au mini.

Secteur USs

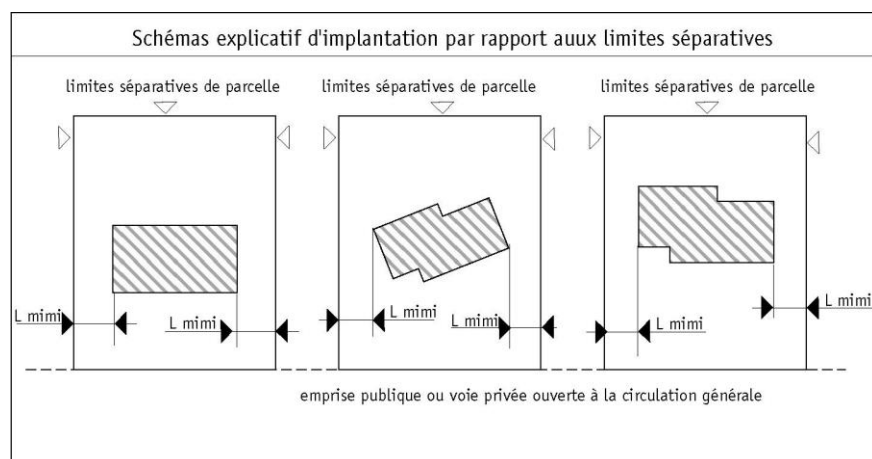
La règle générale ne s'applique pas à la zone USs

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

Mise en œuvre

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.



Règle générale :

Soit $L = 0$, soit $L = H$.

Secteur USs

La règle générale ne s'applique pas à la zone USs

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

Règle générale

Entre deux constructions il devra être ménagé un recul permettant 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.

ARTICLE U 9 : Emprise au sol

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE US 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE US 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, 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. Cette intégration n'interdit pas l'affirmation du caractère des constructions à usage d'équipements publics.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre des paysages.

Les matériaux et les couleurs

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

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.

Equipements techniques

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.

Secteur USs

Non réglementé

ARTICLE US 12 : Stationnement

Stationnement des véhicules

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager (pour le choix des essences, se reporter à la liste proposée en annexe du présent règlement).

Pour les logements liés aux équipements collectifs, il est imposé un minimum de 1.3 places par logement.

Stationnement des cycles

Pour les équipements 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.

Dans le secteur USs :

Le stationnement lié à la fréquentation du public sera situé à l'entrée de la plaine de la Savoureuse et non pas sur le terrain d'assiette, excepté pour les personnes à mobilité réduite et pour le personnel de service.

ARTICLE US 13 : Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

ARTICLE US14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description :

La zone UY est située au nord de la commune dans le lit majeur de la rivière Allan. Elle fait partie de la zone d'activité de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) et se prolonge sur les communes voisines.

Elle comprend :

- un secteur UY a situé entre le secteur précédant et le quartier d'habitation du Château où la hauteur des constructions est limitée ;
- un secteur UY b correspondant à l'autoroute et destiné à l'accueil des constructions, ouvrages et travaux liés à l'exploitation de l'autoroute A36.

Objectif de développement :

Confirmation de cette vocation.

Rappels :

La zone UY est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

Nota :

Les règlements des deux lotissements s'appliquent d'une manière concomitante au présent règlement. La règle la plus contraignante est applicable.

ARTICLE UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et installations non prévues à l'article UY2 sont interdites.

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

Dans la zone UY et le secteur UY a :

1. Les constructions et installations, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services, soumises ou non au régime de la déclaration ou de l'autorisation préalable, à condition qu'elles n'entraînent aucun danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec les habitations existantes ou les zones d'habitat voisines et l'environnement naturel.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.
4. Les installations et ouvrages d'intérêt public et les équipements à usage collectif compatibles avec la vocation de la zone ou destinées à l'usage des occupants de la zone.
5. Les constructions, installations, dépôts, ..., admis dans la zone doivent se prémunir contre les inondations et les risques de pollution qui pourraient en résulter.
6. Les occupations et utilisations du sol admises le sont sous réserve de l'avis du Service Régional de l'Archéologie lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'un site de vestiges archéologiques.

Dans le secteur UY b :

Les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UY 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 UY 4 : Desserte en eau et assainissement

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

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 mises 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 UY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Mise en œuvre :

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies.

Règle générale :

R = 5m au mini.

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

Mise en œuvre

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale

L = 5 m

Exceptions

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque cette implantation est justifiée par les partis d'urbanisme ou architectural d'un plan de composition approuvé (Z.A.C., lotissement, permis groupé, ...) ;
- pour des volumes annexes de 30 m² d'emprise au sol maximum et dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres ;
- toutefois, pour les postes de distribution d'énergie électrique, un recul inférieur à 5 mètres pourra être conservé par rapport aux limites séparatives pour des raisons techniques.

Les installations non classées ou soumises à déclaration préalable doivent respecter une distance horizontale de 20 mètres au minimum par rapport aux limites de zones d'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation préalable doivent respecter une distance horizontale de 50 mètres au minimum par rapport aux limites de zones d'habitat.

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

Règle générale

Entre deux constructions il devra être ménagé un recul permettant l'entretien facile des marges d'isolement et l'approche du matériel de sécurité (véhicules de secours, de lutte contre l'incendie...).

ARTICLE U 9 : Emprise au sol

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UY 10 : Hauteur des constructions

Objectif

Dans le secteur UYa, limiter les nuisances visuelles liées à la hauteur des constructions.

Principe

La hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère mesurée verticalement à partir de tout point du terrain naturel avant travaux est limitée à 15 m.

Exceptions

Dans le secteur UYa cette hauteur est limitée à 10 m.

Dans toute la zone, en cas d'impératifs fonctionnels dans toute la zone et pour les installations de faible emprise un dépassement de 3 m est autorisé.

Les lignes de transport d'énergie électrique de 3^{ème} catégorie faisant l'objet de servitude d'utilité publique.

ARTICLE UY 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

La zone UY accueillant des activités industrielles, artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils sont consécutifs de contraintes techniques démontrées.

Equipements techniques

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 UY 12 : Stationnement

Stationnement des véhicules

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Le stationnement devra répondre aux besoins liés au fonctionnement des installations et constructions (employés et visiteurs...).

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager (pour le choix des essences, se reporter à la liste proposée en annexe du présent règlement).

Stationnement des cycles

Pour les équipements 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.

ARTICLE UY 13 : Espaces libres – Plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

ARTICLE UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description :

La zone UY1 correspond à l'ancienne ZAC d'Etupes et fait aujourd'hui partie de la zone d'activités de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). Cette zone correspond à l'intégration d'une partie du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC d'Exincourt-Etupes.

Elle comprend un secteur UY1a qui correspond aux emprises et équipements publics, un secteur UY1b et un secteur UY1c réservés à l'accueil d'activités.

Rappels :

- La zone UY1 est concernée, dans son extrémité Ouest, par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.
- Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement joint en annexe du dossier de PLU.
- Cette zone est couverte pour partie par un lotissement dont la règle s'applique d'une manière concomitante au présent règlement. La règle la plus contraignante est applicable.

Objectif de développement :

Autoriser les nouvelles implantations et permettre l'évolution des activités existantes.

ARTICLE UY1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UY1 a : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

UY1 b : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage de logement à l'exception de celles admises dans l'article 2 ;
- Les extractions des matériaux à l'exception des extractions indispensables à l'édification des bâtiments ;
- Les enseignes publicitaires en dehors des panneaux autorisés par la commune.

UY1 c : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- L'implantation de nouvelles lignes aériennes de toute nature à la date d'approbation du PLU ;
- Les branchements aériens non existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les enseignes publicitaires en dehors des panneaux autorisés par la commune ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- Les constructions à usage de logement à l'exception de celles admises dans l'article 2 ;
- Les modes d'utilisation du sol prévu par l'article R.4401 du code de l'urbanisme à l'exception des abris fixes à usage de garages et des dépôts de matériels nécessaires au fonctionnement des établissements implantés dans la zone.

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

Rappel

Les occupations et utilisations du sol admises le sont sous réserve de l'avis du Service Régional de l'Archéologie lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'un site de vestiges archéologiques.

UY1a :

1. Les installations et ouvrages d'intérêt public et les équipements à usage collectif compatibles avec la vocation de la zone ou destinées à l'usage des occupants de la zone ;
2. Les travaux d'intérêt général.

UY1b :

1. Les constructions et installations à usage d'activité non classées ou classées en 2° et 3° catégorie ;
2. Les constructions et installations à usage d'activité classées 1° catégorie, après accord de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) ;
3. Les bureaux liés aux activités autorisées.
4. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et sous condition que la présence permanente, sur site, de ce personnel soit indispensable ; Toutefois le nombre de logement est limité à :
 - 1 logement par hectare pour les lots d'une surface de plus de 1 hectare ;
 - 1 logement par parcelle pour les lots inférieurs à 1 hectare.
5. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités ;
6. L'extraction des matériaux indispensables à la réalisation des bâtiment et travaux autorisés ;
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'intérêt général ;
8. Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires et indispensables au fonctionnement des activités autorisées ;
9. Les dépôts et entrepôts non nuisants, non polluants, et liés à une activité autorisée sur le secteur.

UY1c :

1. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ; Les installations soumises à autorisation et déclarations préalables ne pourront être admises qu'après avis express de la CAPM et sous réserve de l'obtention des autorisations indépendantes du droit des sols ;
2. Les constructions à usage de bureau ;
3. Les constructions à usage de commerces ou de services. Toutefois les dépôts d'hydrocarbures et de gaz sont autorisés sous condition d'être liés :
 - à des commerces assurant exclusivement la distribution au détail,
 - aux installations de combustibles nécessaires à la climatisation et à l'alimentation en eau chaude des immeubles, ou encore des activités autorisées.

Et conformément aux règles de salubrité et de sécurité publiques ;

4. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et sous condition que la présence permanente, sur site, de ce personnel soit indispensable ; Toutefois le nombre de logement est limité à :
 - 1 logement par hectare pour les lots d'une surface de plus de 1 hectare ;
 - 1 logement par parcelle pour les lots inférieurs à 1 hectare.

5. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités, dans le respect des règles de l'article 11.

Rappel

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UY1 3 : Accès et voirie

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

UY1b :

1. Les raccordements entre les voiries générales et les voies de desserte seront exécutés conformément aux dispositions prévues par les organismes compétents ;
2. Pour les lots situés à proximité d'un carrefour, l'axe de l'entrée charretière devra être situé au moins à 15 m du bord de la chaussée voisine ;
3. L'accès au lot sera organisé de telle manière que les véhicules (PL et VL) accèderont sans manœuvre sur la voie publique ;
4. Les accès privés au chemin bordant le canal sont interdits. Des autorisations d'occupations temporaires du domaine public pourraient être autorisées sous réserve de l'avis express des services de l'Etat compétents.

UY1c :

1. Pour être conformes aux dispositions prévues par les communes, les voies de desserte devront respecter les dispositions suivantes :
2. avoir une chaussée de 7 m de largeur et une plate forme d'une largeur minimum de 10 m ;
3. dans le cas de voies se terminant en impasse, elles devront être terminées par un dispositif permettant les demi tours sans manœuvre dont le rayon intérieur sera au minimum égal à 11 m et le rayon extérieur au minimum égale à 14.5 m ;
4. les voies privées seront ouvertes à la circulation publique, leur chaussée minimum sera de 5 m et leur plate forme de 6 m au minimum.
5. L'accès au lot sera organisé de telle manière que les véhicules (PL et VL) accèderont sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UY1 4 : Desserte en eau et assainissement

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

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 de l'acquéreur.

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 mises 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.

Précisions

UY1b et UY1c :

Les réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voies de desserte intérieure ou des circulations réservées aux piétons et aux véhicules de secours.

UY1b :

En cas de nécessité, des servitudes de passage des réseaux pourront être imposées. Ainsi, l'acquéreur des lots devra supporter la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir. Cette contrainte est transmissible à ses successeurs, et applicable aux occupants des immeubles qu'ils auront bâtis.

Dans le cas où les services des sécurités exigeraient, au regard de l'importance du projet de construction ou de la nature des activités de l'entreprise, la pose d'un poteau incendie supplémentaire à l'intérieur du lot, ces travaux seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE UY1 5 : Caractéristiques des terrains

UY1a : Non réglementé.

UY1b : Les lots devront avoir une configuration et des dimensions permettant les constructions du programme autorisé, dans le respect des règles de circulation et de sécurité.

UY1c : Non réglementé.

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

Mise en œuvre

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies.

Règle générale

L'alignement à prendre en compte est celui qui figure au plan de zonage et qui indique aussi les zones non aedificandi.

UY1b :

- Le long de la voirie principale Est-Ouest et de la rue des Prés : R = 10 m au minimum ;
- Le long des autres voies et emprises publics : R = 6 m au minimum ;
- Le long du canal du Rhin au Rhône : R = 5 m au minimum de l'alignement du domaine public.

UY1c :

R = 10 m au minimum.

Exceptions

UY1b :

Dans les marges de recul ci dessus définies les constructions qui ne sont pas à usage industriel (par exemple les pavillons de gardien, les bureaux de services sociaux...) peuvent être autorisées sous condition qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité, et dans le respect des règles de hauteur.

Les quais de déchargement prévus en façade sur les voies et emprises publiques seront conçus de manière à permettre le stationnement des véhicules les plus longs sur le lot.

UY1c :

Les dépôts et stockages aériens de toute nature devront être implantés à une distance minimale de 2 m des voies et emprises publiques et dans le respect des règles de hauteur.

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

Mise en œuvre

L = recul d'implantation de tout point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale

UY1b :

Pour les bâtiments à usage industriel, $L = 5$ m au minimum.

Pour les autres bâtiments autorisés (bureaux, services sociaux, ...), $L = H$ du bâtiment – 4 m et $L = 4$ m au minimum.

UY1c :

$L = 5$ m au minimum.

Exceptions

UY1b :

En cas d'entente entre les propriétaires, cette distance minimum pourra être supprimée sous condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) conformément aux règlements de sécurité en vigueur ;

Les dépôts et stockages aériens de toute nature devront être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives, dans le respect des règles de hauteur.

UY1c :

En cas d'entente entre les propriétaires, cette distance minimum pourra être supprimée sous condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) conformément aux règlements de sécurité en vigueur ;

Pour les bâtiments de faible importance autres qu'à usage industriel, l'implantation sur limite est autorisée s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement et sous réserve du respect des règles de hauteur.

ARTICLE UY1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Objectif de la règle

Garantir des marges d'isolement minimum pour l'entretien et la sécurité.

Mise en œuvre

E = espacement de tout point d'une construction par rapport à tout point de l'autre construction.

Règle générale

Entre deux constructions non jointives doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol ou des constructions et pour permettre l'approche et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UY1b : $E = 4$ m au minimum.

UY1c : $E = 5$ m au minimum.

Exceptions

UY1b :

Pour les constructions à usage de logement et celles qui peuvent leur être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairage : $E = H$ du bâtiment le plus élevé et $E = 6$ m au minimum.

ARTICLE UY1 9 : Emprise au sol

UY1b : Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 60%. En outre, le volume total extérieur des constructions ne pourra excéder 6m³ pour chaque m² que comporte la surface de la parcelle considérée.

UY1c : Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 60%.

ARTICLE UY1 10 : Hauteur des constructions

Règle générale

UY1b et UY1c : La hauteur des constructions est limitée à 15 m mesurée à partir de l'égout de toit en cas de toiture à pans ou de shed et à partir du haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Exceptions

UY1b :

Pour les constructions autorisées dans les marges de recul (article 6) la hauteur maximale est de 1 niveau hors sol, compris les combles aménagés.

Toutefois des dépassements peuvent être autorisés au regard de certaines contraintes techniques ou pour favoriser le maintien et l'accueil d'activités techniquement contraintes.

UY1c :

Sur 50% de l'emprise au sol des constructions, au total, la hauteur maximum des dites constructions peut atteindre 25 m mesurée à partir de l'égout de toit en cas de toiture à pans ou de shed et à partir du haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions autorisées sur limite séparatives (article 7) la hauteur totale est limitée à 4 m.

La hauteur des dépôts et stockages aériens de toute nature, indispensables aux activités est limitée à 6 m.

ARTICLE UY1 11 : Aspect extérieur

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 clôtures

Elles devront être édifiées tant le long des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives.

Sur les voies et emprises publiques : elles seront constituées :

- soit de murettes d'une hauteur de 0.5 m au maximum et surmontées d'un diapositif à claire-voie. La hauteur totale maximum sera de 2 m.
- soit de haies vives, entretenues de manières à ne générer aucune gêne pour la circulation (notamment diminution de la visibilité).

En limite séparative : hauteur maximum 2.25 m.

Aspect extérieur des constructions

UY1b :

La construction de bâtiments provisoires de type baraquement de chantiers, hangars métalliques non bardés, est interdite.

L'emploi, en parement apparent de matériaux non conçus pour un tel usage est interdit (par exemple emploi de moellons d'aggloméré non enduit...).

UY1c :

L'ensemble des façades de la construction doit avoir un aspect harmonieux, même si l'ensemble des façades ou les murs séparatifs ne sont pas construits avec des matériaux différents.

L'ensemble de la construction doit avoir un aspect harmonieux, même si l'ensemble des façades n'est pas construit.

La construction de bâtiments provisoires de type baraquement de chantiers, hangars métalliques non bardés, est interdite.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux à l'exclusion des motifs peints en trompe l'œil,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, carreaux de plâtres....
- L'emploi à nu de matériaux de récupération tels que caisses, tôles...

Les agglomérés de sable et ciment recevront un enduit teinté ou une peinture de finition, les bardages métalliques seront teintés.

Pour les constructions autorisées en limite, non adossées, le mur mitoyen sera traité de manière à atténuer son uniformité.

Les dépôts et stockages aériens de toute nature, indispensables aux activités, devront être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE UY1 12 : Stationnement**Stationnement des véhicules****Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction.

Modalités de mise en œuvre :

Le stationnement devra répondre aux besoins liés au fonctionnement des installations et constructions (véhicules de l'entreprise, des salariés, des visiteurs des clients, des fournisseurs).

ARTICLE UY1 13 : Espaces libres – Plantations**UY1b et UY1c :**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement seront aménagées en espaces verts et plantées. La surface aménagée en espace vert sera au minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UY1 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description

La zone UZ correspond à un secteur de la zone d'activités de Technoland « 1 ». Elle est destinée à l'accueil d'activités industrielles, d'activités tertiaires, ainsi qu'à l'accueil des activités technologiques de pointe. Elle 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.

Objectif de développement

Confirmation de cette vocation.

Rappels :

La zone UZ est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement joint en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UZ1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdits :

- les dépôts, autres que ceux autorisées à l'article 1 ;
- les installations de bâtiments provisoires et d'abris fixes ou mobiles si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois ;
- l'installation de terrain de camping et de caravanning et la construction d'habitations légères ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article SA1 ;
- les constructions affectées au commerce de détail.

ARTICLE UZ2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- les activités industrielles telles que définies dans le caractère du secteur ;
- les bureaux liés ou non à ces activités industrielles ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ;
- les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage et à la maintenance des activités autorisées ;
- les constructions ou aménagements à usage public nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à abriter les véhicules des résidents et de leurs clients, et d'une manière générale, les parkings ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol indispensables au fonctionnement des activités autorisées ;
- les dépôts et entrepôts non nuisants, non polluants, et liés à une activité implantée sur le secteur ;
- les parcs de stockage de véhicules avec leurs aménagements et équipements annexes (exhaussement du sol, abris, clôtures, éclairage...) qui leur sont nécessaires.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UZ3 : 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.

ARTICLE UZ4 : Desserte en eau et assainissement

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

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 mises 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 UZ5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UZ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Mise en œuvre

Le document graphique du PLU précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques principales précisées au plan.

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale

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

Par rapport aux voies et emprise publiques précisées au plan : R = 15 m ;

Par rapport aux autres voies, R = 10m.

Exceptions

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 UZ7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Mise en œuvre

L= recul d'implantation par rapport à la limite séparative

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale

Pour les bâtiments industriels : $L = H/2$ et $L = 10$ m minimum

Pour les autres constructions : $L = H/2$ et $L = 5$ m minimum.

Exceptions

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 UZ8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Objectif de la règle

Garantir l'entretien des marges d'isolement et l'approche du matériel de sécurité (véhicules de secours, de lutte contre l'incendie...).

Règle générale

Entre deux constructions il devra être ménagé un recul permettant 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.

ARTICLE UZ 9 : Emprise au sol

Mise en œuvre

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

Règle générale

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

ARTICLE UZ 10 : Hauteur des constructions

Principe

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.

Mise en œuvre

La hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 15 m.

Exceptions

La hauteur maximale pourra faire l'objet d'un dépassement de 10 % maximum si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

ARTICLE UZ11 : 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).

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.

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 UZ12 : Stationnement

Stationnement des véhicules

Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Modalités de mise en œuvre :

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

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 UZ13 : Espaces libres – Plantations

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.
- 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.

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 architecturé.

ARTICLE UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Rappel :

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Description :

Les zones AU regroupent des secteurs naturels pas ou peu construits, équipés ou non, et qui sont destinés à recevoir des extensions urbaines dans le cadre d'un aménagement cohérent. Principalement réservées pour l'habitat elles pourront accueillir ponctuellement des activités commerciales et/ou de services, artisanales et tertiaire.

Et, comme le stipule l'article R 123-6 du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

Objectif de développement :

L'aménagement de chaque zone est subordonné à l'établissement d'un schéma d'ensemble portant sur la totalité de sa surface, et qui sera établi par la commune ou par le pétitionnaire, préalablement au démarrage de l'urbanisation. L'urbanisation pourra être réalisée par tranches successives dans le respect du schéma global d'organisation.

Les différents secteurs de la zone AU doivent être urbanisés selon une organisation et des formes urbaines adaptées à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré. Ainsi, la zone AU comprend trois secteurs :

AUe :

- Secteur destiné à accueillir une extension urbaine à dominante pavillonnaire, de faible densité. Il s'agit des zones AU dites « Sur la Côte », « Sur Crevay », « Au Vernois », « Bresses sur les Vernes », « Le Parc », « Le stade », « Champs Fraquets ».

AUd :

- Secteur destiné à accueillir une extension urbaine de moyenne densité. Il s'agit des zones dites « Champs la derrière », « Champs Voirannes », « Champs Voirannes de la Croix », « Les Chailles ».

AUeq :

- Secteur destiné à l'accueil d'activités équestres.

Nota :

Certaines zones AU font l'objet d'orientations particulières d'aménagement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'aménagement de certains secteurs est conditionné à la réalisation de dispositifs pour l'alimentation en eau (par exemple à la pose d'un sur presseur) à charge du pétitionnaire (voir annexes sanitaires).

Rappels :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Une annexe est une construction additionnelle à l'habitation principale, accolée ou pas, avec ou sans communication avec l'habitat existant : elle peut correspondre à un garage, un sellier, un abri de jardin...

Dès lors que le projet de construction annexe comprend des surfaces dédiées à l'habitation, ce projet ne sera pas considéré comme une annexe mais comme une extension.

ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdits :

1. Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles ;
3. Les immeubles affectés à l'usage exclusif d'activité qu'elle soit artisanale, commerciale ou tertiaire ;
4. Les terrains de camping et de caravanage ;
5. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...) ;
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme ;
7. Les garages de surface en bande sauf dans les conditions prévues à l'article AU2 ;
8. Les entrepôts commerciaux ;
9. Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette, à l'exception de ceux autorisés dans le titre général.

Dans le secteur AUeq :

Les constructions ou utilisations du sol non nécessaires et indispensables au bon fonctionnement d'activités équestre, y compris les constructions à usage d'habitat.

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

Dès lors que les utilisations et occupations du sol s'inscrivent dans un schéma global d'aménagement de la zone établi ou approuvé par la commune,

Dès lors que la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux et modalité d'assainissement) sont suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur :

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale sous condition que les activités soient couplées avec l'habitat et à condition que la surface affectée à ces usages n'excède pas 100 m².

AUe et AUd :

- Les garages de surface en bande dont le linéaire continu de façade ne sera pas supérieur à 6.50 m et sous condition de bonne intégration au terrain naturel.

AUeq :

- Les constructions, travaux ou ouvrages ayant pour fonction l'abri des animaux (hors activité agricole) sous réserve qu'ils n'excèdent pas une superficie de 100 m² dans seul tenant.

- Les constructions liées à l'accueil et l'hébergement du public et strictement liées aux activités équestres ;
- Les bâtiments agricoles.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

Règle générale

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

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

Précision

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, 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 AU 4 : Desserte en eau et assainissement

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

L'urbanisation de la zone AUe « Le Parc » est soumise à la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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.

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 mises 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.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

L'urbanisation de la zone AUe « Le Parc » est soumise à la réalisation d'une étude hydraulique préalable. Le périmètre de l'étude sera déterminé par la topographie des lieux.

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif de la règle

Organiser les constructions dans l'espace.

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale

AUe : R = 5 m au minimum

AUd : R = 5 m au minimum

Exceptions

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.

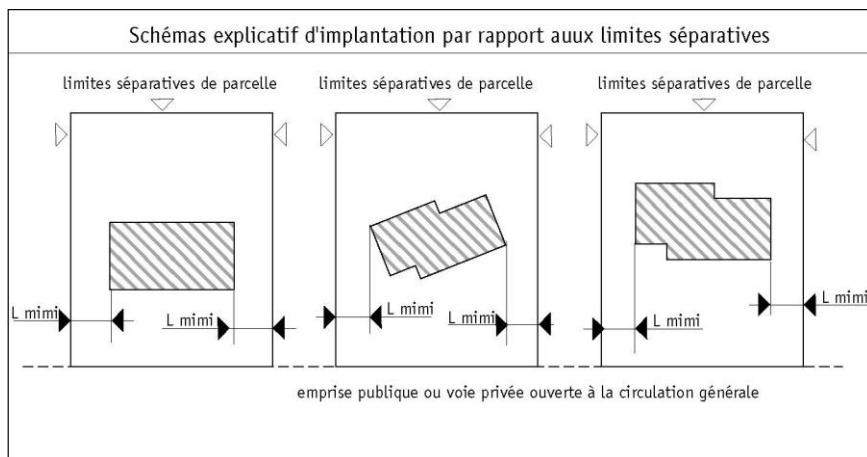
R = 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les garages dont l'entrée est ouverte sur les dites voies.

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Mise en œuvre :

L= recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur maximum de tout point de la façade la plus proche du nouveau bâtiment de la limite parcellaire.



Règle générale

AUe : $L = H$ et $L = 4$ m minimum

AUd : $L = H/2$ et $L = 4$ m au minimum

AUeq : $L = H$ et $L = 6$ m au minimum.

Exceptions

Pour les bâtiments d'intérêt public le recul minimum autorisé est de 5m.

La réduction de ce recul peut être autorisée pour la construction d'annexes lorsque l'implantation est justifiée par les partis d'urbanisme ou d'architecture d'un plan de composition approuvé (lotissement, permis groupé, ZA, équipements publics...);

L'implantation sur limite est autorisée pour les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 25 m². La hauteur maxi du bâtiment sera au maximum de 5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toit (3.5 m pour en haut de l'acrotère pour les toitures terrasse);

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur la (ou les) limite(s) séparative(s) dans le cas de 3 bâtiments jointifs dont les 2 extrémités respectent le recul de 4 m ;

$L = 3$ m pour les piscines.

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

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. »

En outre, les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres 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.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Les débords de toitures et éléments de façade en saillies de moins de 50cm ne sont pas pris en compte.

Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est égal à 0,3.

Règles particulières

Pour assurer une présence végétale et de favoriser les interpénétrations entre le bâti et le végétal :

Pour les constructions à usage d'habitation uni familiale situées dans les secteurs :

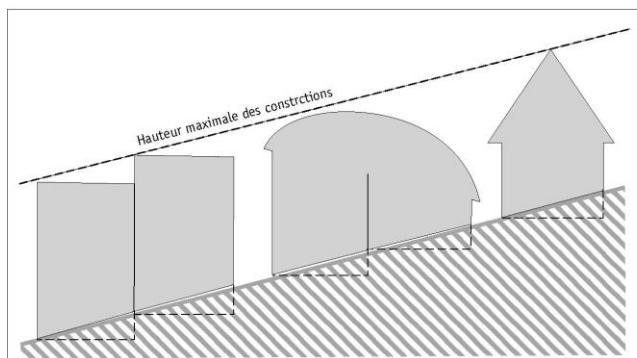
- «Sur Crevay», «Bresses sur les Vernes», «Champs Fraquets - AUe» : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.2.
- «Sur la Côte», «Au Vernois», «Le Parc», «Champs Voirannes de la Croix», «Les Chailles», «Champs Voirannes», le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.3.

Dans le secteur AUeq le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE AU 10 : Hauteur des constructions

Objectif de la règle

Assurer l'harmonie des constructions entre elles tout en permettant la densification.



Règle générale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 10 m et R + 1 si toiture terrasse.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou - 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un seul plancher dans les combles.

Exceptions

AUd : La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 13 m et R + 2 si toiture terrasse pour les immeubles collectifs.

AUeq : La hauteur totale maximum est ramenée à 6 m.

Pour les équipements d'intérêt public, la hauteur totale maximum est portée à 15m et R+3 pour les toitures terrasses.

ARTICLE AU11 : 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 et du paysage dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les architectures d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

La longueur de la plus grande des façades n'excèdera pas 18 m.

Dans le secteur AUe, la longueur de la plus grande des façades n'excèdera pas 25 mètres, y compris les décrochements visant à animer visuellement la façade.

Dans les secteurs AUd et AUq : non réglementé

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.

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 ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain. Pour les toitures à pan la pente sera comprise entre 60% et 100%.

Les extensions devront :

- Soit respecter la pente de la toiture de la construction d'origine (ou une valeur la plus proche possible).
- Soit participer à l'intégration de l'extension à la volumétrie générale du bâtiment.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface en cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites, sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 originelle ou de recréer une nouvelle harmonie.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. 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 mètre.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,20m. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

Nota :

Pour des raisons d'intégration paysagère des clôtures transparentes (type grillage à grosse maille...) sont imposées sur des secteurs d'orientations particulières. Dans ce cas les murets situés en partie basse sont interdits et la hauteur totale de la clôture est limitée à 1 m.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais(R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins et sont limités :

- pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : $D + R = 1\text{m}$ et $R_{\text{maxi}} = 0.5\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 0.8\text{ m}$;
- pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : $D + R = 2\text{m}$ et $R_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$ et $D_{\text{maxi}} = 1\text{ m}$.

Les tertres sont interdits.

Toutefois, des mouvements plus importants pourraient être admis ponctuellement dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées ou pour les bâtiments d'intérêt public. Ils seront limités aux strictes nécessités.

Les équipements techniques

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 AU12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre

Pour les constructions à usage de logement, il sera exigé au minima 1 place de stationnement par 50 >m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant prise en compte.

1/3 des places sera conçu de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les constructions à usage de logement individuel groupé et individuel collectif, il sera exigé 2 places de stationnement par logement dont 50% conçu de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux collectifs il sera exigé 1 place de stationnement par logement dont 60% conçu de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les équipements d'intérêt général le nombre de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération et notamment répondre aux besoins des logements liés à l'équipement et au stationnement des visiteurs ponctuels. Néanmoins, selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

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.

Sans pouvoir être inférieur à 4 m², leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE AU13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 20% du terrain d'assiette, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles ;
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble (lotissement, ZAC...), un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description :

Les zones AU1 constituent une réserve pour une extension future de la commune lorsque les zones AU seront complètement aménagées. Conformément R 123.6 du code de l'urbanisme l'ouverture de l'urbanisation est conditionnée à une révision du PLU.

Objectif de développement :

Elles sont pressenties pour accueillir des constructions à usage d'habitat.

ARTICLE AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes construction quelle qu'en soit la destination.

ARTICLE AU1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Non réglementé.

ARTICLE AU1 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE AU1 4 : Desserte en eau et assainissement

Non réglementé.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Non réglementé.

ARTICLE AU1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE AU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU1 11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE AU1 12 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AU1 13 : Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

ARTICLE AU1 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Description

La zone A regroupe les espaces naturels ouverts constitués de prairies et de vergers de bonne, voire haute valeur écologique. Ces espaces sont à protéger car ils ont un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire.

Objectif de développement

Maintenir le caractère de ces espaces.

Le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer l'entretien de ces espaces et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et installations non prévues à l'article A 2 et notamment les lotissements, les campings et caravanings.

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

Sont admis sous condition de leur bonne intégration dans le site :

1. Les constructions ou installations reconnues comme nécessaire à l'activité agricole et à l'entretien des espaces y compris les constructions ayant pour fonction l'abri des animaux dans la limite d'une emprise de 80 m² ;
2. L'extension raisonnable des bâtiments agricoles pré existants à la date d'approbation du PLU ;
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou/et les installations d'intérêt général à condition que leur implantation, leurs dimensions et leur fonctionnement soient compatibles avec le caractère de la zone et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ;
4. L'édification de clôtures autres que celles liées aux activités agricoles sont soumises à autorisation ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires et liés à l'entretien des espaces devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

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. 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 en eau et assainissement

L'autorisation de construire peut être soumise à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Mise en œuvre :

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

R = 8 m

Exceptions :

Le long des chemins ruraux, R = 6 m.

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

Mise en œuvre :

L = recul d'implantation de tout point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale :

Soit $L = 0$ soit $L = H$ au minimum.

Exceptions :

Le long d'une limite séparative qui est aussi une limite de zone, L = 15 m.

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

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions

Règle générale :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 5 m ;

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Exceptions :

Au regard de contraintes particulières un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

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

ARTICLE A 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, 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 des paysages. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Pour les extensions, les proportions du bâtiment existant doivent être respectées.

Les matériaux

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

Les couleurs

Les couleurs des matériaux doivent être choisies selon les caractéristiques du site dans lequel la construction s'insère afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

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

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 – Plantations

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. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci 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, les 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.

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et écologique. Cette zone comprend :

- les secteurs N1 qui correspondent aux grands massifs de boisements, faisant pour partie d'une exploitation par l'Office National des Forêts. Toutefois, la fréquentation du public peut être organisée dans ces espaces ;
- les secteurs N2 sont des espaces naturels à préserver (espaces ouverts : prairies, vergers...). Certaines des constructions existantes ne sont pas reliées au réseau d'assainissement et d'eau potable et la protection contre l'incendie ne peut être assurée efficacement ;
- les secteurs N3 qui correspondent à des espaces humides à préserver au regard de leur rôle dans la régulation des eaux de pluie et de ruissellement ;
- le secteur N3 a qui correspond à l'ancien lit de l'Allan et aux espaces naturels de la plaine alluviale.

Objectifs de développement

- Préserver et protéger ces espaces.
- Affirmer une vocation pédagogique et de sensibilisation à la nature pour le secteur N3a.

Rappel :

Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement, PPRI joint en annexe du PLU). La zone N est concernée par les sites vestiges archéologiques où s'applique la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2000, le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2004.

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Les travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de chaque secteur.

Dans le secteur N1 :

- Les constructions, travaux ou ouvrages liés à l'exploitation forestière.
- Les installations et les équipements d'intérêt public de type transport d'énergie, chemins de randonnée, pistes cyclables, abris non clos pour la protection des randonneurs..., si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement et des paysages.
- L'entretien des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les constructions et installations légères ou temporaires de type kiosque, panneaux explicatifs et informatifs destinés à la découverte pédagogique, à la connaissance, à la pratique d'activités de découverte de l'espace naturel sous condition de leur bonne insertion paysagère et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, par leur caractéristiques, leur implantation, leur dimensions et les usages engendrés. Néanmoins ces autorisations restent soumises à la réalisation d'une réserve d'eau suffisante à assurer la défense contre l'incendie de la construction dans le respect des normes en vigueur, si leur destination et leurs usages le nécessitent.

- Les aménagements et travaux liés à la création de cheminements piétons et cyclables et liés à l'organisation d'activités de loisirs.

Dans le secteur N2 :

- Les installations et les équipements d'intérêt public de type transport d'énergie, chemins de randonnée, pistes cyclables, abris non clos pour la protection des randonneurs..., si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement et des paysages.
- L'entretien des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les reconstructions après sinistre sans changement d'affectation et sans augmentation de surface. Néanmoins la reconstruction pourra n'être accordée que sous réserve de la réalisation, par le propriétaire ou le pétitionnaire, d'une réserve d'eau suffisante à assurer la défense contre l'incendie de la construction dans le respect des normes en vigueur.
- Les constructions et installations légères ou temporaires de type kiosque, panneaux explicatifs et informatifs destinés à la découverte pédagogique, à la connaissance, à la pratique d'activités de découverte de l'espace naturel sous condition de leur bonne insertion paysagère et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, par leur caractéristiques, leur implantation, leurs dimensions et les usages engendrés. Néanmoins ces autorisations restent soumises à la réalisation d'une réserve d'eau suffisante à assurer la défense contre l'incendie de la construction dans le respect des normes en vigueur, si leur destination et leurs usages le nécessitent.
- Les aménagements et travaux liés à la création de cheminements piétons et cyclables et liés à l'organisation d'activités de loisirs.

Dans le secteur N3 :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'intérêt général.
- A titre exceptionnel, l'extension des bâtiments préexistants à usage d'habitation est autorisée sous condition que l'extension projetée soit conçue, soit par un rehaussement de la toiture, soit dans la continuité du volume principal et dans le respect des règles du présent document, notamment de l'article 10, hauteur des constructions. Si l'extension projetée est à usage d'annexe, le nouveau volume pourra être indépendant de la construction principale et sa surface hors d'œuvre brute sera limitée à 40m² au maximum.

Dans le secteur N3a :

- Les travaux et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- Les équipements et aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de l'activité voie d'eau ;
- Les aménagements destinés à la protection contre les crues.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Dans les secteurs N, le nombre d'accès sur la voie publique est limité au strict minimum. En outre, les accès doivent être adaptés (dimensions et localisation) à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ou le stationnement.

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et son revêtement afin de préserver les milieux naturels, de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et de limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE N 4 : Desserte en eau et assainissement

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). Les règles suivantes reprennent les principes généraux du règlement d'assainissement en vigueur dans la CAPM au jour de l'approbation du PLU.

1. Eau

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Toute prise d'eau 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.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur et à la charge du propriétaire.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques. Le choix d'implantation doit prendre en compte, notamment, la topographie du terrain, le paysage environnant, afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact de la construction ou des installations dans le paysage.

Exceptions

Des reculs d'implantations pourront être imposés notamment au regard de contextes particuliers.

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

Mise en œuvre :

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale :

Soit $L = 0$ soit $L = 4$ m au minimum.

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

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres afin de permettre l'entretien des marges d'isolement et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions

Règle générale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 4 m au faîtage ou à l'acrotère.

Exceptions

Au regard de contraintes ou de conditions particulières un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

Dans le secteur N3 :

Pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation préexistants conçues par un réhaussement de toiture ou inscrites en continuité du volume principal préexistant, la différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 10 m et R+1 pour une toiture terrasse.

Pour les extensions discontinues à usage d'annexe la hauteur de tout point du bâtiment par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux ne doit pas dépasser 4m.

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

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 des paysages. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Pour les extensions, les proportions du bâtiment existant doivent être respectées.

Les matériaux

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

Les couleurs

Les couleurs des matériaux doivent être choisies selon les caractéristiques du site dans lequel la construction s'insère afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

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.

Equipements techniques

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. 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.

La localisation des aires de stationnement doit être déterminée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager (pour le choix des essences, se reporter à la liste proposée en annexe du présent règlement).

ARTICLE N 13 : Espaces libres – Plantations

Mise en œuvre

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. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci 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, les 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.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Secteurs N1, N2, N3 :

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Secteur N3a :

La présente zone N3a est issue de l'intégration du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de Technoland dans le PLU d'Etupes. Elle correspond à une partie de l'ancien sous-secteur C1 du secteur C de la ZAC s'étendant sur les communes d'Etupes, d'Allenjoie, de Brognard, Vieux-Charmont (voir carte « périmètre de la ZAC de Technoland » dans les annexes du PLU).

La surface de plancher constructible développée hors œuvre nette sur l'ensemble du secteur C est de 1500 m² au total.