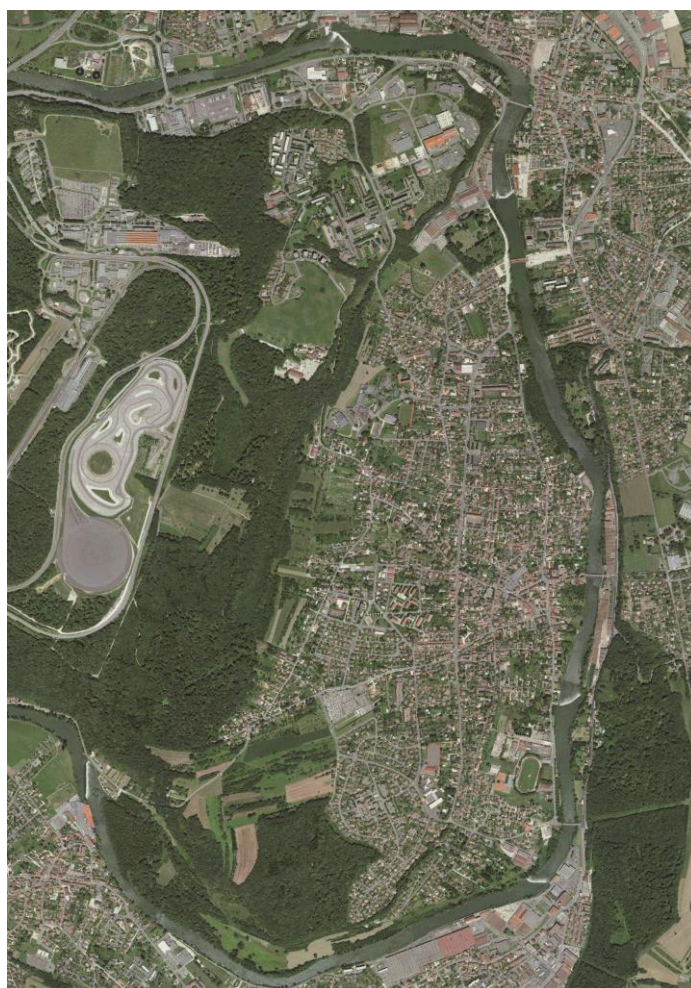


Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibérations des 18 octobre 2013 et 22 mai 2014
Modification n°1 approuvée par délibération du 16 novembre 2016

Pièce n°4 : Règlement.

4.2. Règlement littéral.

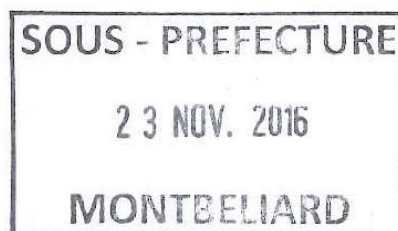


Vu pour être annexé
à la délibération du 16 novembre 2016

Visa Sous-Préfecture

Le Maire,


Philippe GAUTIER





Sommaire

1. Dispositions générales.	7
Article 1er : champ d'application territorial du plan.	7
Article 2 : division du territoire en zones.	7
Article 3 : adaptations mineures.	7
Article 4 : rappels.	7
2. Dispositions applicables aux zones urbaines.	11
2.1. Dispositions applicables à la zone UA.	11
2.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	11
2.1.2. Conditions d'occupation du sol.	12
2.1.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.	20
2.2. Dispositions applicables à la zone UB.	21
2.2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	21
2.2.2. Conditions d'occupations du sol.	22
2.2.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.	31
2.3. Dispositions applicables à la zone UC.	32
2.3.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	32
2.3.2. Conditions d'occupations du sol.	32
2.3.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.	40
2.4. Dispositions applicables à la zone UD.	41
2.4.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	41
2.4.2. Conditions d'occupations du sol.	41
2.4.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.	49
2.5. Dispositions applicables à la zone UH.	50
2.5.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	50
2.5.2. Conditions d'occupation du sol.	50
2.5.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.	57
2.6. Dispositions applicables à la zone UL.	58
2.6.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	58
2.6.2. Conditions de l'occupation du sol.	58
2.6.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.	66
2.7. Dispositions applicables à la zone UO.	67
2.7.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	67
2.7.2. Conditions d'occupation du sol.	67
2.7.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.	75
2.8. Dispositions applicables à la zone UV.	76
2.8.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	76
2.8.2. Conditions d'occupations du sol.	76
2.8.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.	83



2.9.	Dispositions applicables à la zone UY.	84
2.9.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	84
2.9.2.	Conditions de l'occupation du sol.	84
2.9.3.	Possibilité maximale d'occupation du sol.	91
3.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser.	93
3.1.	Dispositions applicables à la zone 1AU.	93
3.1.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	93
3.1.2.	Conditions d'occupations du sol.	94
3.1.3.	Possibilité maximale d'utilisation du sol.	103
3.2.	Dispositions applicables à la zone 2AU.	104
3.2.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	104
3.2.2.	Conditions d'occupations du sol.	104
3.2.3.	Possibilité maximale d'utilisation du sol.	107
4.	Dispositions applicables à la zone A (zone agricole).	109
4.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	109
4.2.	Conditions d'occupation du sol.	109
4.3.	Possibilité maximale d'utilisation du sol.	115
5.	Dispositions applicables aux zones naturelles.	117
5.1.	Dispositions applicables à la zone Nf.	117
5.1.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	117
5.1.2.	Conditions d'occupation du sol.	117
5.1.3.	Possibilité maximale d'occupation du sol.	121
5.2.	Dispositions applicables à la zone NI.	122
5.2.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	122
5.2.2.	Conditions d'occupation du sol.	122
5.2.3.	Possibilité maximale d'occupation du sol.	127
5.3.	Dispositions applicables à la zone Nr.	128
5.3.1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	128
5.3.2.	Conditions d'occupations du sol.	128
5.3.3.	Possibilité maximale d'occupation du sol.	132
6.	Liste des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7°.	133
6.1.	Les fermes.	133
6.2.	Maisons de ville représentatives du patrimoine de Valentigney et du Pays de Montbéliard.	136
6.3.	Les éléments « unicum » du territoire communal.	144
6.4.	Un patrimoine industriel à valoriser.	147
6.4.1.	Le site Peugeot Japy Est.	147
6.4.2.	Les Rives du Doubs et l'ancien bâtiment A.O.P.	149
6.4.3.	La Z.I. des Rives du Doubs et le bâtiment qui tient l'angle RD 437 - Pont de la libération.	151



7. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5-8°.	153
8. Liste des parcelles concernées par le chemin identifié au titre de l'article L. 123-1-5-6° du code de l'urbanisme.	157





1. Dispositions générales.

Article 1er : champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Valentigney.

Article 2 : division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

- ✓ Zones urbaines : UA, UB (UBc, UBe, UBz), UC, UD, UH, UL, UO, UV, UY (UYb).
- ✓ Zones à urbaniser : 1AU (1AUa) et 2AU.
- ✓ Zones agricoles : A.
- ✓ Zones forestières et naturelles : Nf, NI et Nr.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : adaptations mineures.

« Les règles et servitudes définies par un 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 » en application de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme.

Article 4 : rappels.

- L'ensemble du territoire communal est concerné par le code du patrimoine et notamment son livre V, par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, par la loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004, par la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17). Il est rappelé qu'en application du code du patrimoine, articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie -, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.
- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 et 7 des différents chapitres des titres 2 à 5 inclus du présent règlement.
- En application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, *« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié »*.
- Sont soumis à autorisation ou à déclaration les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol conformément aux articles R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, le classement d'espaces boisés reportés aux plans de zonage entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Cependant, sont soumis à autorisation ou à déclaration, les coupes et abattages d'arbres dans les cas



prévus à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

- 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^{er}alinéa du code de l'urbanisme.
- En application des articles L. 215-2 et L. 215-14 du code de l'environnement, « les travaux d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau incombent aux propriétaires riverains dès l'achèvement des travaux :

- Article L. 215-2 :

Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire.

Chaque riverain a le droit de prendre, dans la partie du lit qui lui appartient, tous les produits naturels et d'en extraire de la vase, du sable et des pierres, à la condition de ne pas modifier le régime des eaux et d'en exécuter l'entretien conformément à l'article L. 215-14.

Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds.

- Article L. 215-14 :

Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

- En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »* notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage.
- En application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme « *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »



- En application de l'article L. 123-1-13° « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard qui précise l'amplitude des risques dans certains secteurs de certaines zones de la commune édicte des règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe du P.L.U.).
- Dans l'enveloppe des zones de danger liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz, les dispositions de la circulaire interministérielle (Equipement/Industrie) du 4 août 2006 s'imposent au règlement.





2. Dispositions applicables aux zones urbaines.

2.1. Dispositions applicables à la zone UA.

Caractère de la zone :

La zone UA délimite les secteurs densément bâtis du territoire communal correspondant notamment au centre ancien. Elle reçoit de façon complémentaire à l'habitat des activités telles que des commerces, des artisans, des services et des équipements collectifs. Les objectifs principaux sont de conforter la principale centralité (forte densité et pluralité de fonctions) de la commune en fédérant l'urbain et en protégeant l'environnement.

2.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations agricoles ou forestières,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
5. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
6. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
7. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1. Peuvent être autorisés :

- Les activités commerciales et artisanales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

2. En outre, dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° bis comme linéaires commerciaux à préserver sur chaque côté des voies ainsi identifiées :

- Est interdite la transformation à destination d'habitation des locaux situés en rez-de-chaussée sur rue à usage d'activités commerciales, artisanales, de cafés-restaurants, de bureaux et services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Les nouvelles constructions dont la longueur de la façade sur rue est comprise entre 8 mètres et 15 mètres doivent obligatoirement affecter au minimum 33 % de cette longueur en rez-de-chaussée à des activités commerciales, artisanales, de cafés-restaurants, de bureaux et services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les surfaces de ces locaux d'activités doivent être proportionnées à leur linéaire sur rue.

- Les nouvelles constructions dont la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres doivent obligatoirement affecter au minimum 50 % de cette longueur en rez-de-chaussée



à des activités commerciales ou artisanales, de cafés-restaurants, de bureaux et services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les surfaces de ces locaux d'activités doivent être proportionnées à leur linéaire sur rue.

2.1.2. Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.



Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.



Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

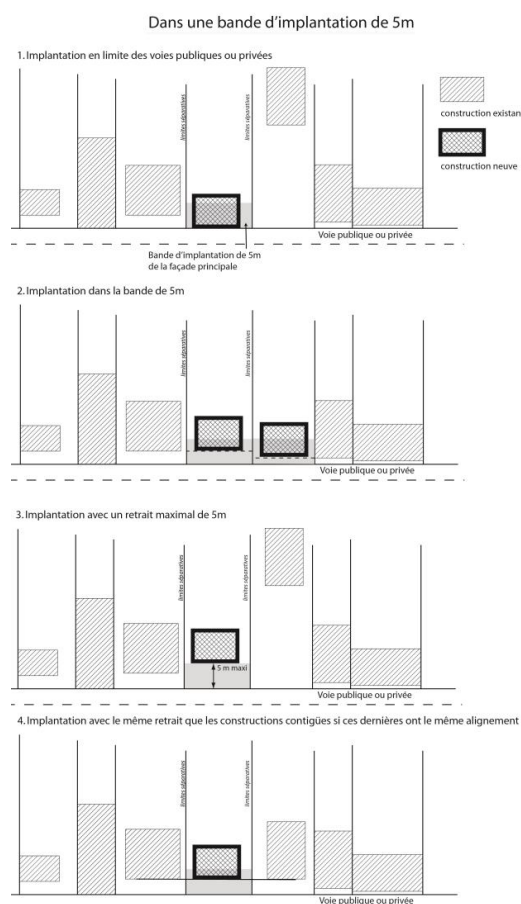
Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées :
 - soit en limite des voies publiques ou privées,
 - soit dans la bande des 5 mètres,
 - soit avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



3. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.

4. Des implantations autres peuvent être autorisées :

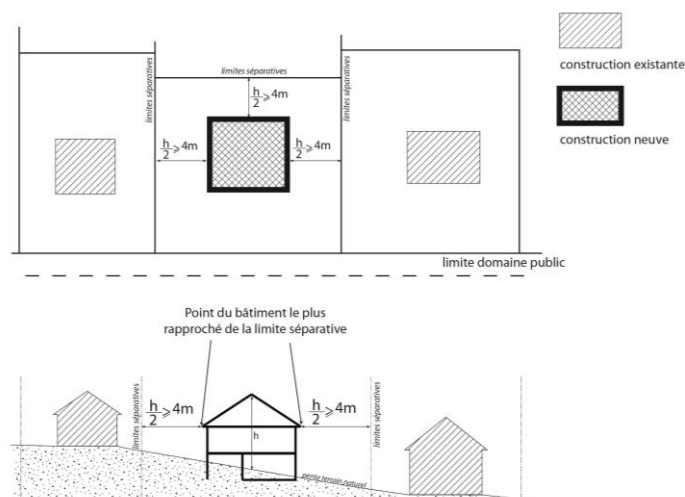
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

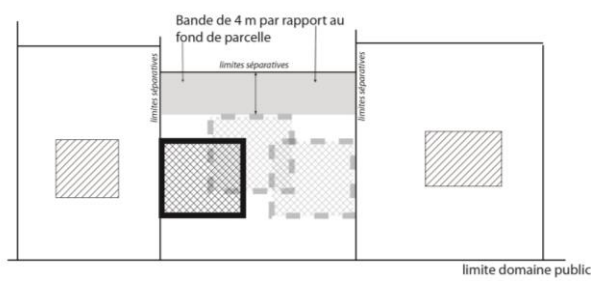
- soit à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

1. Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



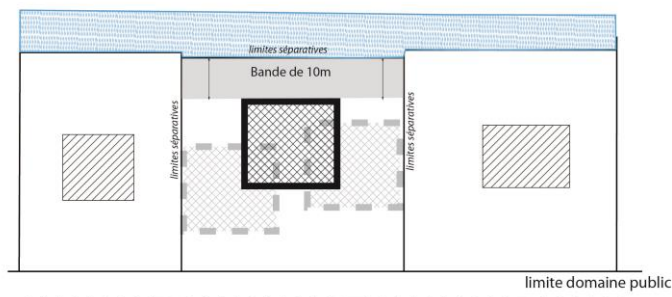
- soit en limite séparative, à l'exception d'une bande de 4 mètres en fond de parcelle.

2. Implantation en limite latérale possible (bande de 4 m à respecter par rapport à la limite séparative de fond de parcelle)



2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

Implantation à une distance de 10m minimum de la limite jouxtant les berges du Doubs



3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

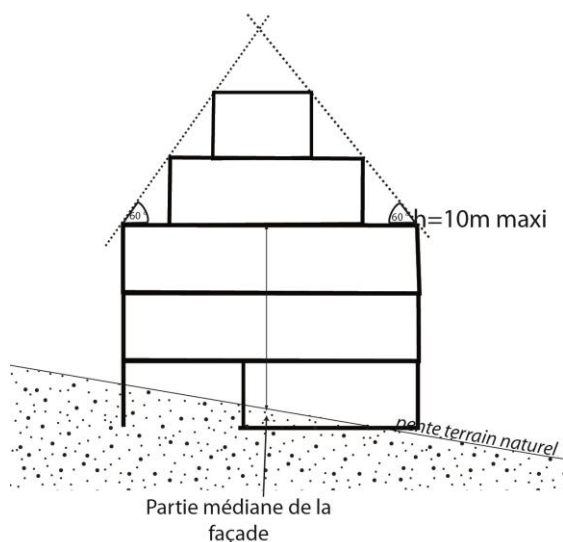
Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à 1 rez de chaussée + 2 étages, puis le troisième et (ou) le quatrième étage en attique. (voir schéma).

Hauteur maximale :

1. 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 17 mètres au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en retrait le plus élevé.
2. La réalisation de un ou deux étages en retrait est autorisée compris dans un gabarit maximal d'une pente de 60°C à partir de l'acrotère, en façades comme en pignons.



Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,



- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

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

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

En outre, dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° bis comme linéaires commerciaux à préserver sur chaque côté des voies ainsi identifiées, les clôtures des constructions neuves non implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être implantées :

- Soit en limite de voie,
- Soit en prolongement de la façade principale.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

En outre, le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7°:

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.



A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 5 élèves,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les constructions neuves non implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et situées sur chaque côté des voies repérées au document graphique comme linéaire commercial doivent constituer ce retrait d'un espace vert, s'il n'est pas affecté au stationnement de véhicules.

2.1.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol minimal est de 0,80.

Cas particuliers :

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant.



2.2. Dispositions applicables à la zone UB.

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du centre-ville. Zone dense abritant de façon complémentaire à l'habitat, des commerces, des services, des bureaux. Cette zone est riche en diversité de typologies de formes urbaines et comporte d'importants espaces verts collectifs. Les objectifs principaux assignés à cette zone sont de privilégier le développement et le renouvellement urbain, de permettre une certaine densité avec diversité des formes d'habitat et pluralité des fonctions, de conforter les polarités de quartier et d'offrir des espaces publics comme lien et lieux d'animation.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

UBc : il correspond aux espaces destinés à accueillir le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs.

UBe : il correspond au secteur des équipements publics pour lesquels le règlement est adapté afin de répondre aux caractéristiques des constructions actuelles et susceptibles d'évoluer (extensions et/ou nouveaux bâtiments pour usages complémentaires à ceux existants). L'habitat n'y est pas exclu.

UBz : il intègre le règlement de la Z.P.P.A.U.P. d'Audincourt. L'objectif est de préserver le caractère végétal de ce secteur par une limitation des constructions tant en surface qu'en volumétrie. De plus, un couvert végétal sera maintenu le long de la rivière.

2.2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations agricoles ou forestières,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
5. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
6. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf dans le sous-secteur UBc,
7. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois, et sauf dans le sous-secteur UBc,
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

Dans le sous-secteur UBz :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- Les activités commerciales et artisanales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les agrandissements des activités existantes à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation initiale.



- Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

Dans le sous-secteur UBc :

Est autorisé le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs.

Dans le sous-secteur UBe :

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations liées au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

Dans le sous-secteur UBz :

Seuls sont autorisés :

- les constructions de bâtiments à usage d'annexe. Néanmoins, les bâtiments existants dans la zone peuvent être réhabilités, aménagés ou faire l'objet d'extensions limitées à 20 % de la surface de plancher supplémentaires, à condition que le projet ait pour objectif architectural l'amélioration de l'impact du bâtiment sur le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations liées au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

2.2.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout



projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

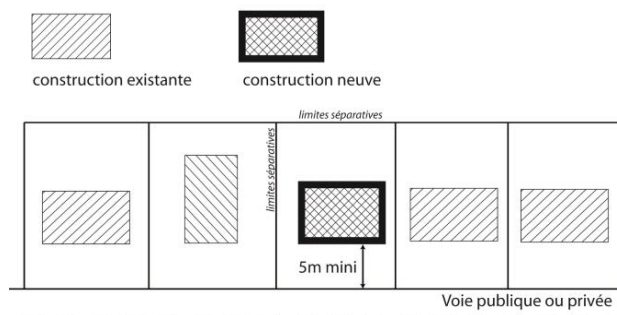
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.



3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

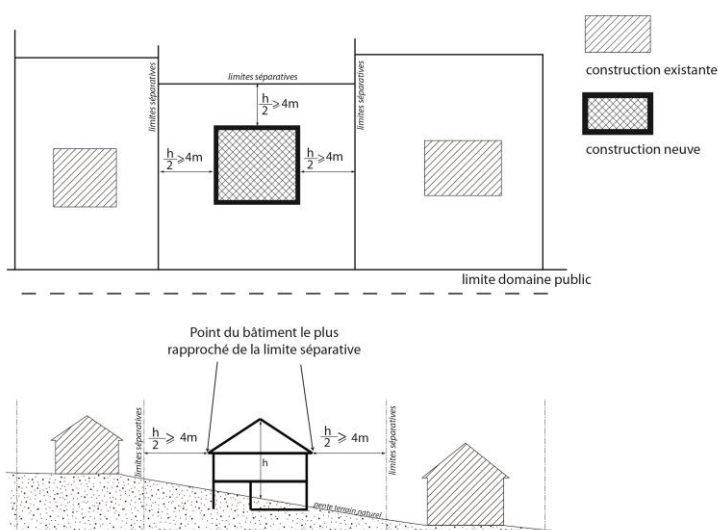
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 = \text{minimum } 4 \text{ mètres}$).

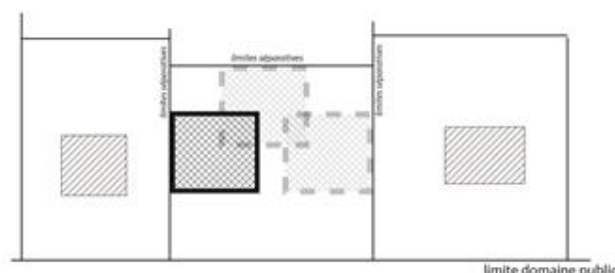
Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4m.



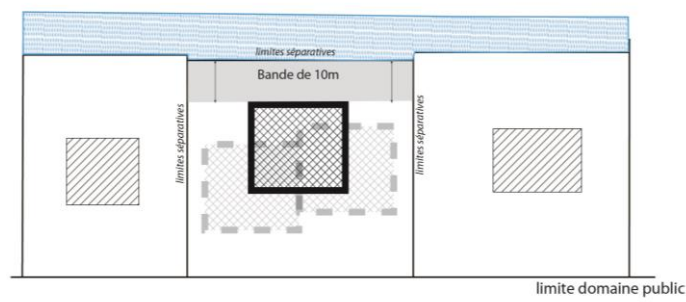
2. Les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

2. Implantation en limite pour les constructions d'une hauteur maximale de 4m à l'acrotère.



3. Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance minimale de 2 mètres.
4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.
5. Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

Implantation à une distance de 10m minimum de la limite jouxtant les berges du Doubs



Cas particuliers : Il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UBe :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative, si cette limite sépare 2 parcelles situées dans le même secteur ; si la limite séparative correspond à la limite entre les zones UBe et UB, le recul doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, $H/2 = \text{minimum } 4 \text{ mètres}$ (soit, la règle générale de recul pour la zone UB).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

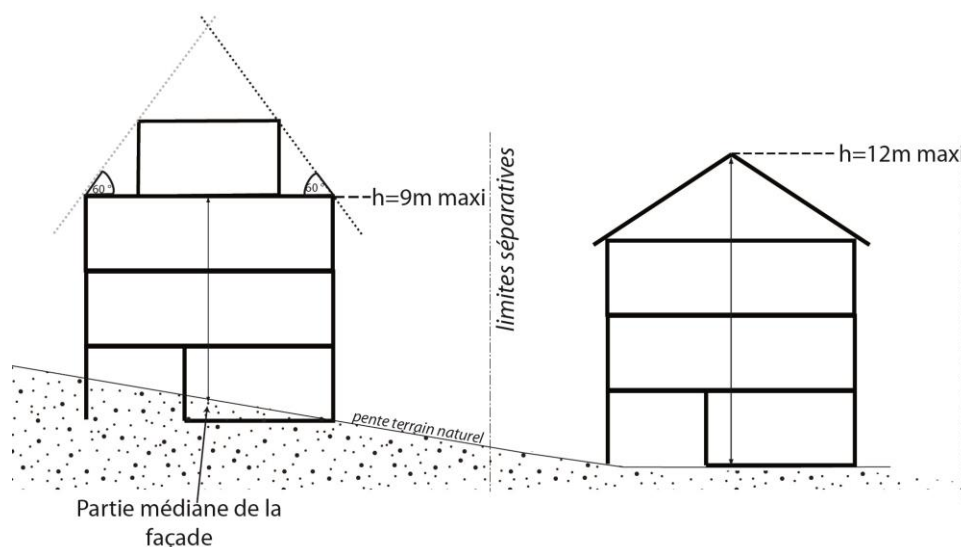
Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à Rez de chaussée + 2 étages + Comble ou Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique (en retrait en façades comme en pignons).

Hauteur maximale :

1. 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en retrait.
2. La réalisation d'un étage en retrait est autorisée compris dans un gabarit maximal d'une pente de 60°C à partir de l'acrotère, en façades comme en pignons.



Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

Dans le sous-secteur UBz :

Les bâtiments annexes n'excéderont pas 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toute intervention sur un bâtiment existant respectera son épannelage actuel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. 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.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre 2 terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

En outre, le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).



Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

Dans le sous-secteur UBz :

- Le mur de soutènement sur la rivière doit être soigneusement entretenu et conservé, ou reconstruit. Les murs des bâtiments prolongeant ce mur de soutènement doivent s'accorder avec ce dernier. Les contrastes de teintes doivent être évités,
- Les toitures doivent être à deux pans,
- Côté rivière, les clôtures surmontant un mur de soutènement doivent être constituées d'un mur bahut de 70 cm de hauteur maximum, prolongeant ce mur de soutènement et surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- Les accès à la rivière sont autorisés. Les moyens d'accès doivent être en harmonie avec le mur de soutènement.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

- 1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

- 1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 5 élèves,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

2.2.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol maximal est égal à 0,80.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



2.3. Dispositions applicables à la zone UC.

Caractère de la zone :

Cette zone est spécifique au quartier des Buis afin d'accompagner sa restructuration et permettre son intégration au reste du tissu urbain. Au-delà du désenclavement du quartier, les objectifs principaux poursuivis sont d'offrir une entrée de ville lisible et visible, de permettre une pluralité des fonctions, de diversifier et de requalifier l'habitat, de renforcer la qualité des espaces publics et de valoriser l'accessibilité aux espaces verts.

2.3.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations agricoles ou forestières,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
5. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
6. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
7. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- Les activités commerciales et artisanales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les agrandissements des activités existantes à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation initiale.
- Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'Agglomération du Pays de Montbéliard.

2.3.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
 - Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.



- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

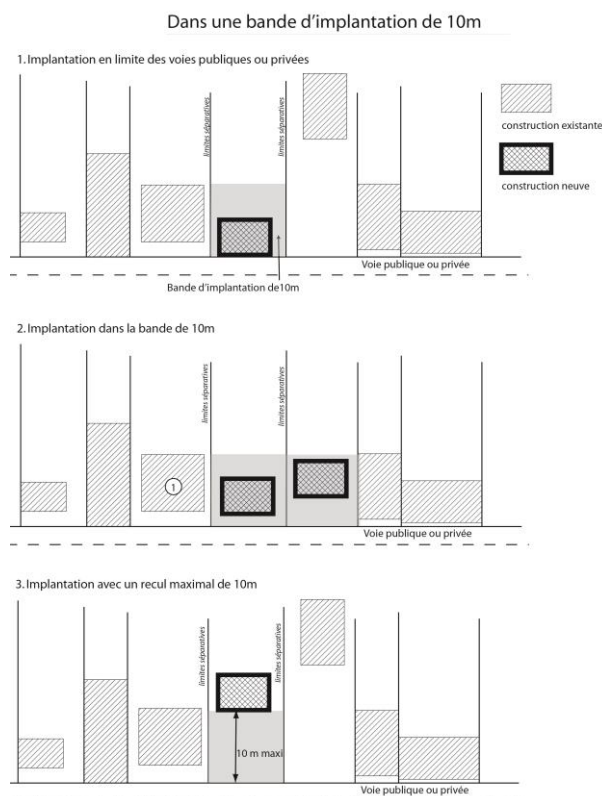
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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



ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande d'implantation de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées :
 - soit en limite des voies publiques ou privées,
 - soit dans la bande des 10 mètres,
 - soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



3. Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies et emprises publiques, ces règles doivent s'appliquer par rapport à l'une des limites sur voies et emprises publiques.
4. Des implantations autres peuvent être autorisées :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
 - Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
 - Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



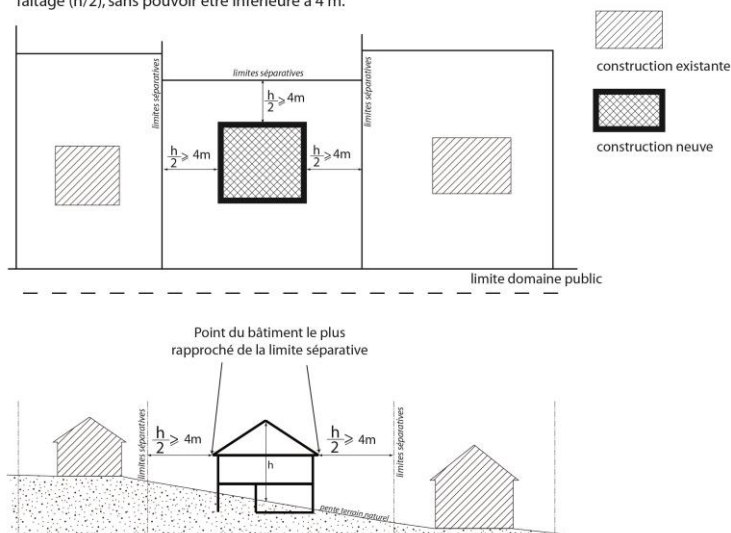
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîte ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

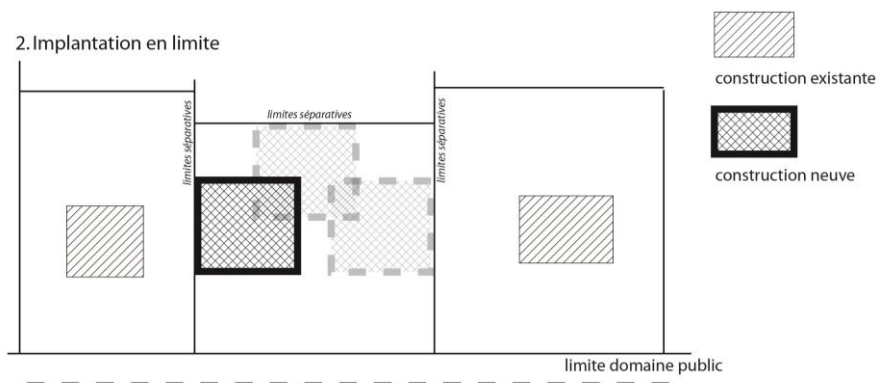
Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîte ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.



- soit en limite séparative.

2. Implantation en limite



Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.

- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à Rez-de-chaussée + 3 étages.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...



3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

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

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édifices techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.
 A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».
- 1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.
- 1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 5 élèves,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.



ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

2.3.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



2.4. Dispositions applicables à la zone UD.

Caractère de la zone :

Elle recouvre les secteurs à vocation résidentielle de type pavillonnaire développés selon la logique de plan de composition d'ensemble. Leur tissu plus aéré est caractérisé par des densités moindres et la prédominance des espaces verts privés. L'objectif principal est de conserver cette caractéristique pavillonnaire car elle participe à l'offre diversifiée de typologie d'habitat sur la commune, tout en permettant l'adaptation du bâti existant aux évolutions socio-démographiques.

2.4.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations agricoles ou forestières,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
5. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
6. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
7. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées,
9. Les constructions sur les parcelles soumises au risque minier.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- Les activités commerciales et artisanales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les agrandissements des activités existantes à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation initiale.

2.4.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
 - Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.



2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales



des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

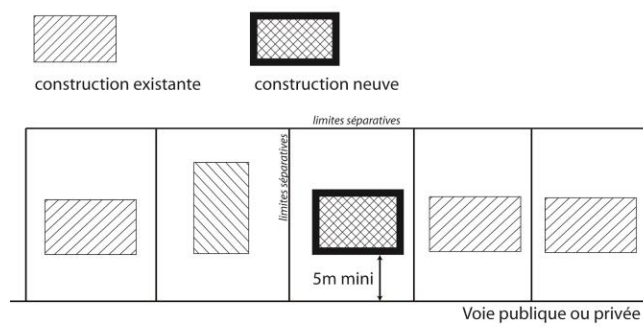
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.



3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

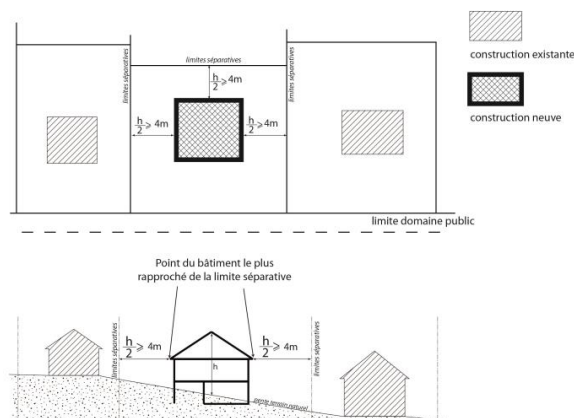
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

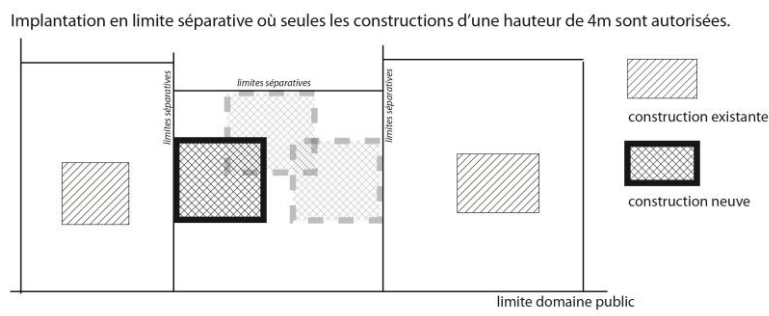
Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

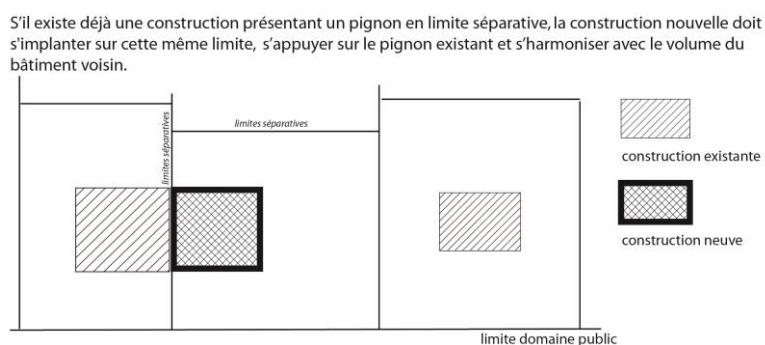
Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4m.



- soit en limites séparatives où seules les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres sont autorisées.



S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur la limite séparative présentant une façade pignon, la construction nouvelle doit s'implanter sur cette limite, s'harmoniser avec le volume du bâtiment voisin et s'appuyer sur le pignon existant.



Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.

Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,



- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

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

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édifices techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.



Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moulures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

- 1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.
- 1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.



2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 5 élèves,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

2.4.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,55.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



2.5. Dispositions applicables à la zone UH.

Caractère de la zone :

Zone d'habitat diffus assurant une transition entre l'espace urbain et les zones naturelles de proximité et permettant une relation visuelle entre l'espace urbain et l'espace naturel (forêt, Doubs,...). Les objectifs principaux sont d'y autoriser un développement limité compatible avec l'environnement pour préserver une faible densité et un lien ville-nature.

2.5.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'habitat ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- les locaux professionnels liés à l'exercice à domicile des activités commerciales, artisanales, d'hébergement ou de bureaux,
- les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

2.5.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.



ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont déboussées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débousses-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

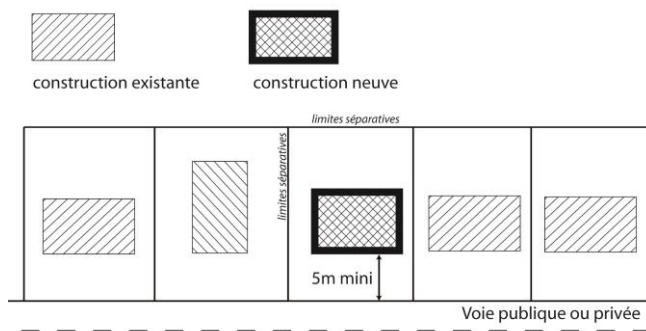
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.





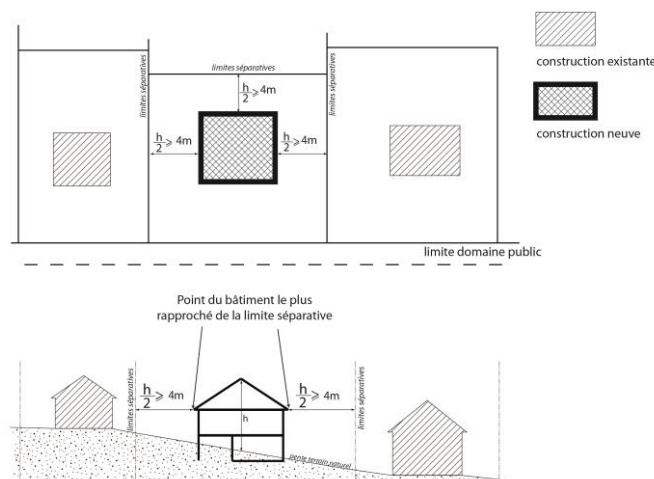
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2$ minimum 4 mètres).

Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4m.



Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...



3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. 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.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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



6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
- 1.4. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.



A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

1.5. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

1.6. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Sur les parcelles qui jouxtent une zone naturelle, les espaces libres doivent essentiellement se situer entre la construction et ladite zone afin d'assurer une continuité d'espace naturel.

2.5.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



2.6. Dispositions applicables à la zone UL.

Caractère de la zone :

La zone UL délimite les secteurs destinés à l'accueil des activités sportives et de loisirs, lieux d'animation de la ville. Les objectifs principaux sont d'enrichir le cadre de vie des habitants notamment en tirant avantage d'espaces à réhabiliter en y pérennisant les activités de loisirs.

2.6.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'accueil d'activités sportives, de détente, de loisirs ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peut être autorisé :

- L'habitat à condition qu'il soit intégré dans la construction principale d'activités, d'une superficie limitée à 120 m² et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.

2.6.2. Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont déboussées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débousses-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

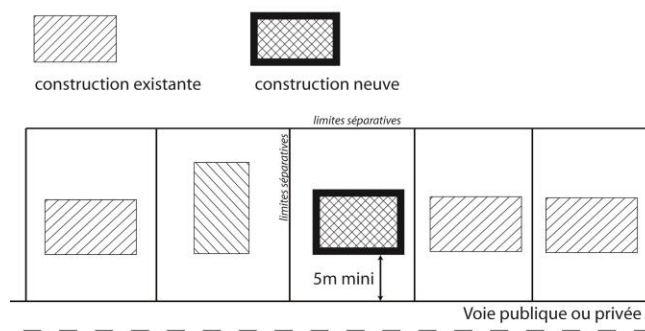
ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.





Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.

3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

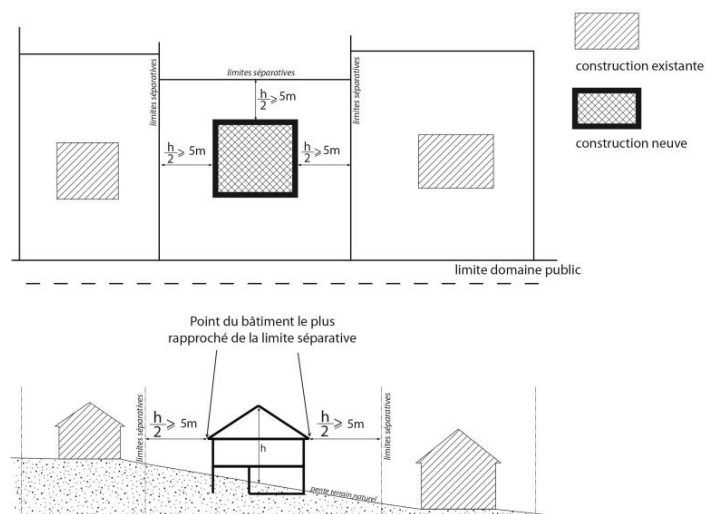
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

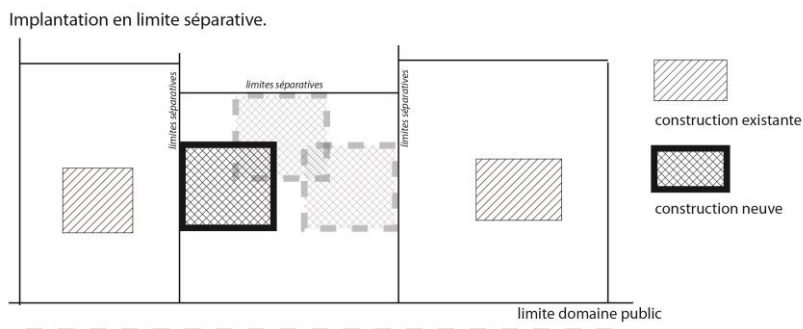
1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtiage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres,

Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtiage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5m.

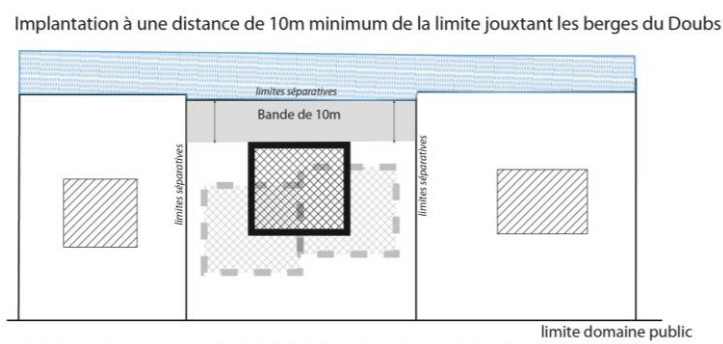


- soit en limite séparative.



2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.



3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 2 étages.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,



- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

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

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».
- 1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.
- 1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.



2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.6.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.

2.7. Dispositions applicables à la zone UO.

Caractère de la zone :

Cette zone identifie les cités ouvrières - « richesse » urbaine - de la commune afin de préserver et valoriser ce patrimoine bâti industriel (caractéristiques architecturales spécifiques) tout en maîtrisant les possibilités d'évolution du bâti afin qu'il puisse répondre aux modes de vie actuels.

2.7.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'habitat ou aux bureaux ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- les locaux professionnels liés à l'exercice à domicile des activités commerciales, artisanales ou d'hébergement,
- les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

2.7.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE UO 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.



ARTICLE UO 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UO 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UO 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.

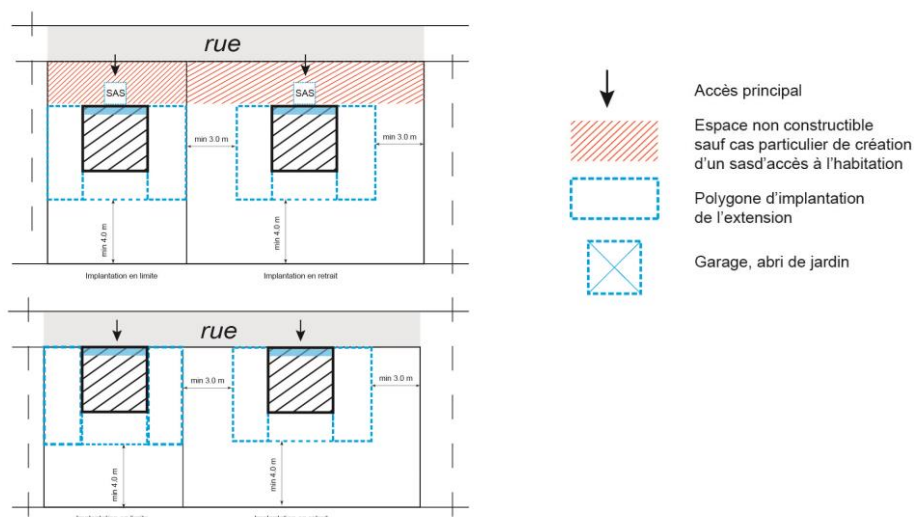
Les extensions :

S'il existe un retrait entre construction et emprises publiques, l'espace de retrait situé entre la façade principale de la construction et le domaine public reste inconstructible sauf dans le cas de la construction d'un sas d'entrée qui ne devra pas excéder 1/3 de la longueur de la façade. Pour deux logements mitoyens et selon la configuration des accès à ceux-ci, les sas créés doivent être accolés deux par deux et avoir le même aspect.

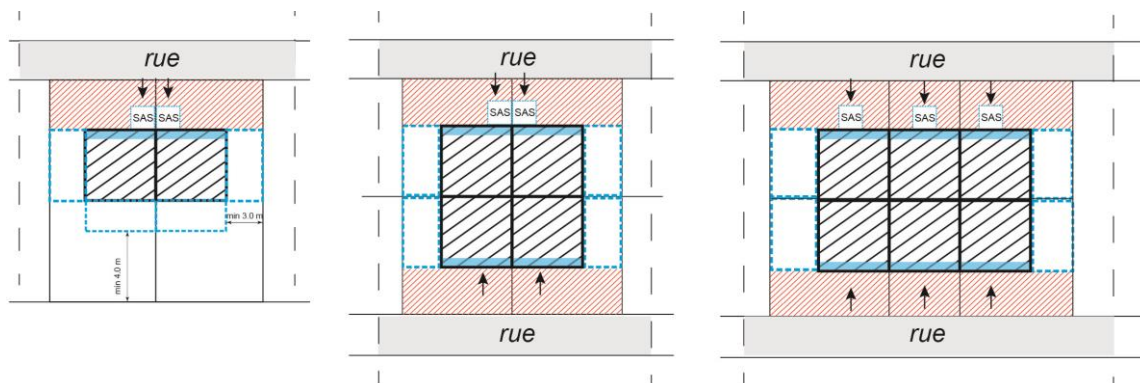
Les extensions doivent être implantées de façon attenante au volume historique.



Habitations de type « individuelles ».



Habitations de type « accolées ».



Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Lorsque les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.

Les extensions doivent être implantées :

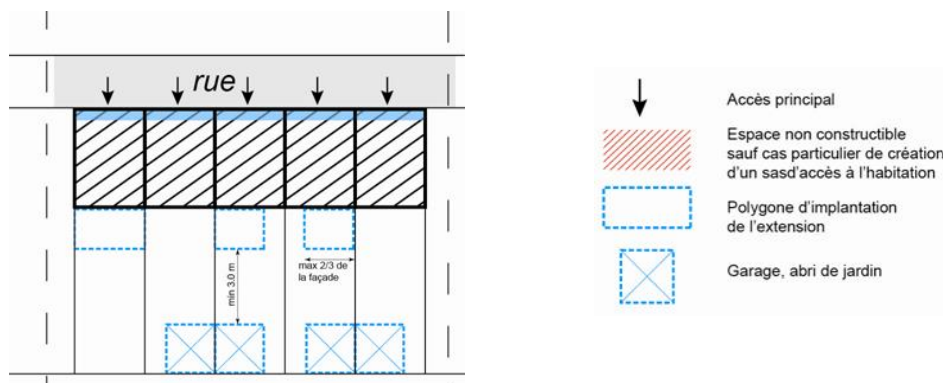
- Pour les habitations de type « individuelle » et « accolée » :
 - soit à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
 - soit en limite séparative, à l'exception d'une bande de 4 mètres en fond de parcelle.
- Pour les habitations de type « en bande » :



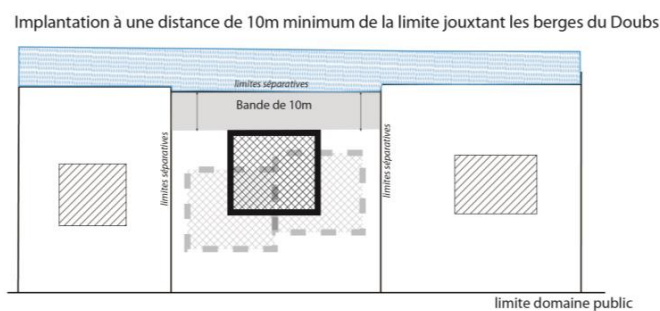
Les extensions doivent être situées en arrière de parcelle et en contiguïté avec les limites séparatives. Elles peuvent être :

- soit sur toute la largeur de la façade arrière,
- soit sur une longueur n'excédant pas les 2/3 de celle-ci.

Les annexes seront implantées en fond de parcelle en conservant une distance de retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'habitation.



Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.



Cas particulier : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UO 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

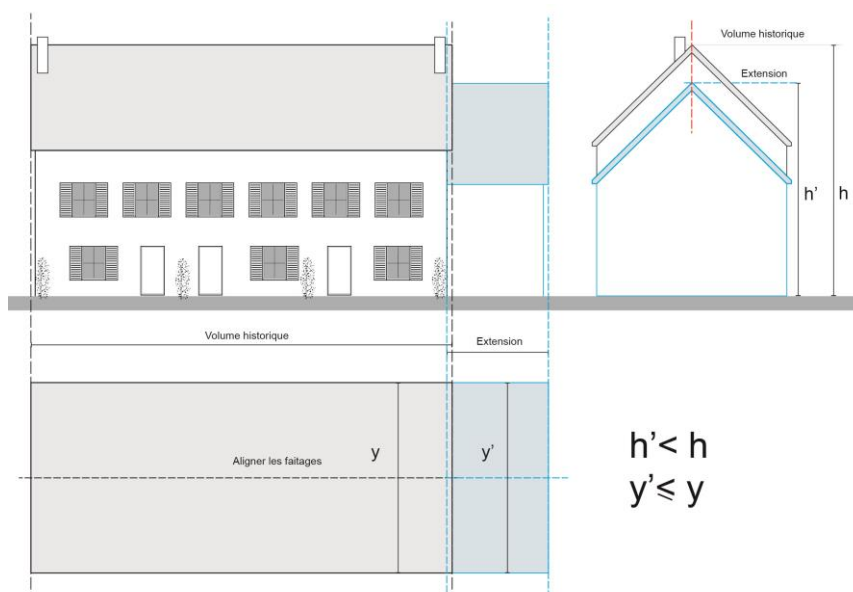
ARTICLE UO 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les nouvelles constructions, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les extensions :

- tout rehaussement par rapport au volume historique est interdit,
- l'extension doit respecter le volume initial du bâti et être en harmonie avec ce même volume,

- elle doit être attenante au bâtiment principal,
- les faîtages doivent être alignés.



Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes dont la hauteur est limitée à 3 mètres,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UO 11 – ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Balcons :

La façade principale ne doit pas comporter de balcon.

La profondeur des balcons doivent avoir une profondeur de 2,20 mètres avec un escalier d'accès au terrain naturel d'une largeur de 1 mètre.

Pour deux logements mitoyens, les balcons doivent être accolés deux par deux et avoir le même aspect.

4. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

5. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

6. 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.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,



- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

7. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.
- A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE UO 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher.
- 1.4. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre



d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

1.5. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

1.6. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

ARTICLE UO 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

2.7.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UO 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



2.8. Dispositions applicables à la zone UV.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne le secteur qui se situe sur la route de Mathay. Les objectifs principaux sont d'affirmer la vocation « loisirs » et « de détente » du site et d'encadrer son évolution pour préserver l'environnement dans lequel il se situe.

2.8.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UV 2.

ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- L'extension de constructions et d'installations déjà existantes à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration et de loisirs.
- Les nouvelles constructions et installations de même nature que les activités déjà existantes à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration et de loisirs.
- L'habitat est admis à condition qu'il soit intégré dans la construction principale d'activités, d'une superficie limitée à 100 m² et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.

2.8.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds (type véhicule incendie, entretien...).

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

Défense incendie : toute construction doit être équipée d'un système de défense incendie autonome.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. 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 de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.



- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

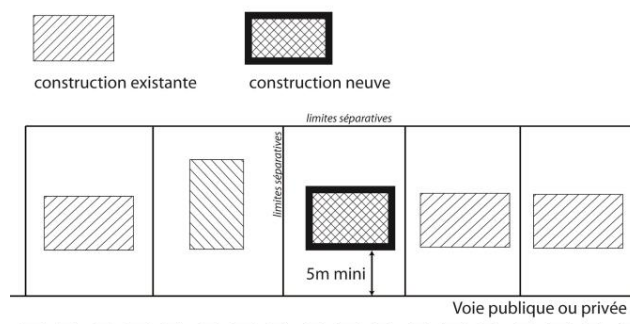
ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.





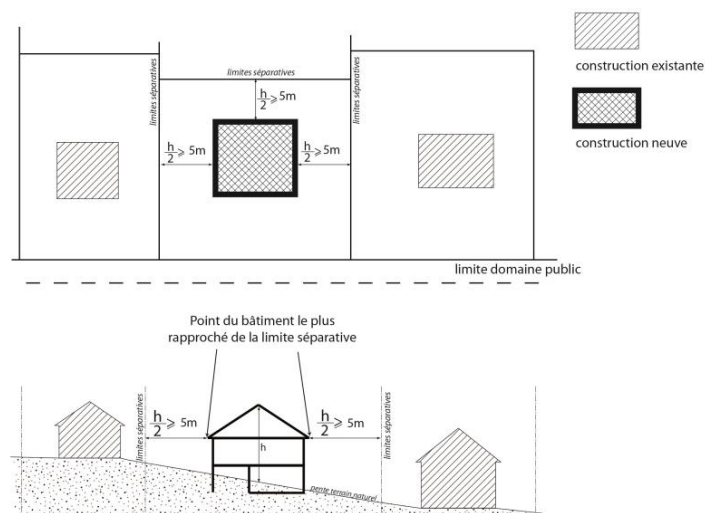
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).

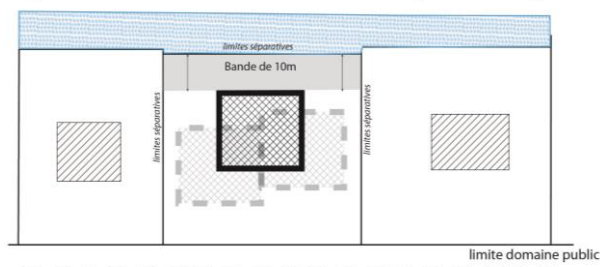
Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 5m.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

Implantation à une distance de 10m minimum de la limite jouxtant les berges du Doubs



- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain. L'utilisation de haies vives d'essences locales sera privilégiée.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des clôtures et éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Lorsqu'un mur de clôture préexiste, celui-ci peut être conservé à condition d'être traité en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.



5. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.
- 1.6. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.



ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres doivent être implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.8.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



2.9. Dispositions applicables à la zone UY.

Caractère de la zone :

Cette zone identifie les secteurs sur lesquels se trouvent les d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de services et d'entrepôts. L'objectif principal est de permettre l'accueil d'activités sur le territoire communal pour atteindre une diversité d'usages de la ville.

La zone UY comprend un sous-secteur UYb spécifique au site de P.S.A. Belchamp.

2.9.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les exploitations agricoles ou forestières,
2. Les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
3. Les campings et le stationnement isolé de caravane, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières soumises à l'autorisation préalable (article R. 123-31 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

1. Les constructions et installations, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services,
2. Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, y compris les structures légères nécessaires à leur fonctionnement,
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités,
4. Les installations d'intérêt public compatibles avec la vocation de la zone,
5. Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard,
6. L'habitat à condition qu'il soit intégré dans la construction principale d'activités, d'une superficie limitée à 120 m² et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.

2.9.2. Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
 - Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha



de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

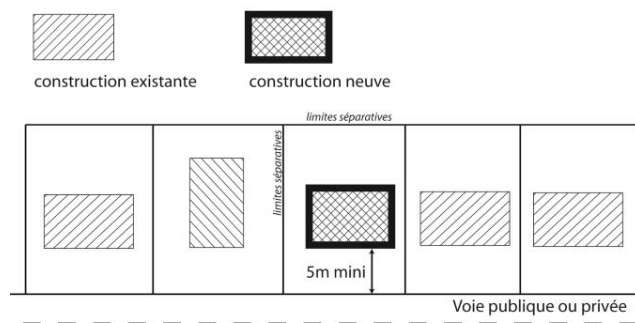
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.



2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



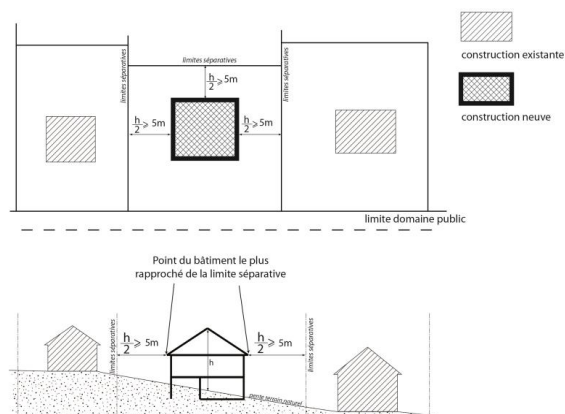
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

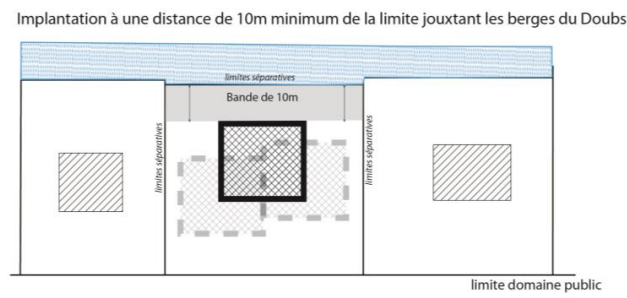
La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2$ minimum 5 mètres).

Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5m.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.



- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres.

Pour le secteur UYb, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 20 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface hors œuvre nette.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

4. Clôtures, sauf dans le secteur UYb :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain. L'utilisation de haies vives d'essences locales sera privilégiée.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.



Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

5. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.

- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

- 1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

- 1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres doivent être implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UYb sont applicables les dispositions du plan simple de gestion.

2.9.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.





3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.

3.1. Dispositions applicables à la zone 1AU.

Caractère de la zone :

La zone 1AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que la zone industrielle des Rives du Doubs en raison de l'inexistence de réseau d'assainissement. Cette dernière est cependant placée en sous-secteur 1AUa afin d'y autoriser les activités industrielles et d'entrepôts pour permettre la viabilité des activités préexistantes.

3.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, sauf dans le cas visé à l'article 2 dans le sous-secteur 1AUa,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt, sauf dans le cas visé à l'article 2 dans le sous-secteur 1AUa,
3. Les exploitations agricoles ou forestières,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
5. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
6. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
7. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

En outre, sont autorisées sous condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement et de programmation prévues par le Plan Local d'Urbanisme, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités commerciales et artisanales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les agrandissements des activités existantes à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation initiale.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans le sous-secteur 1AUa :

Sont autorisées les évolutions des constructions et installations à usage d'activités industrielles et d'entrepôts, y compris leur extension.



3.1.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.



Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s/ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération (Cf. : annexes sanitaires pour le débit régulé des zones « En Chéseaux et site de l'ancien collège des Tâles » et « Derrière Pézole » sur lesquelles il est limité à 2 l/s/ha). La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.



Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

Le système d'assainissement des eaux pluviales dans son ensemble doit présider la conception de l'aménagement des espaces publics.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairage satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

Recommandation : privilégier l'installation des réseaux sous les voies publiques.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

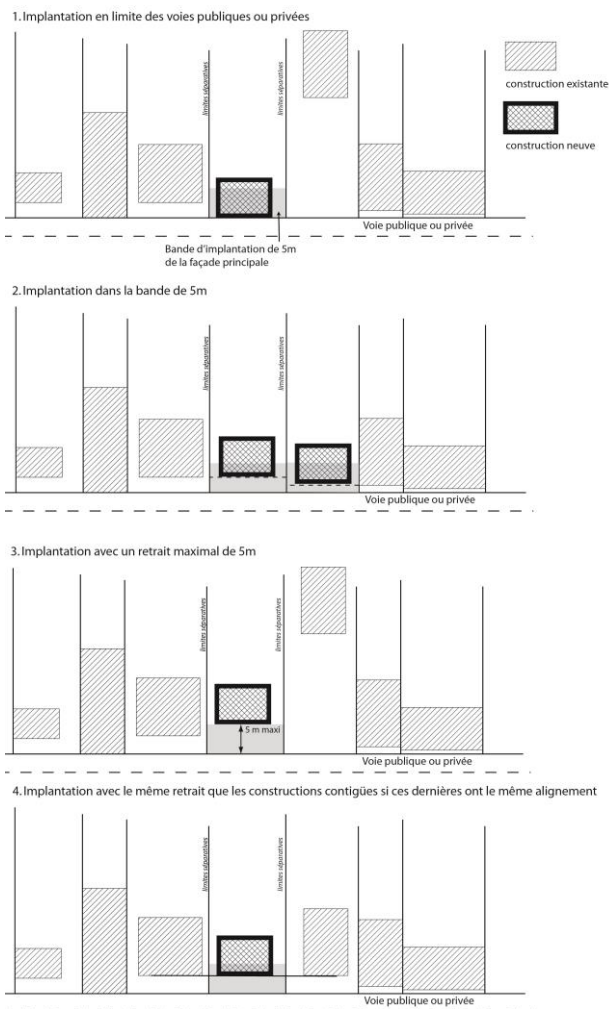
Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées :
 - soit en limite des voies publiques ou privées,
 - soit dans la bande des 5 mètres,
 - soit avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



Dans une bande d'implantation de 5m



3. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.
4. Des implantations autres peuvent être autorisées :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
 - Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
 - Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

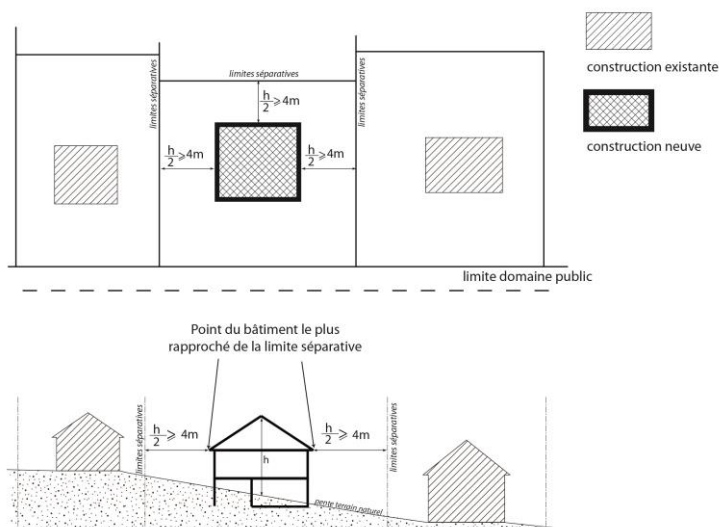
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 = \text{minimum } 4 \text{ mètres}$).



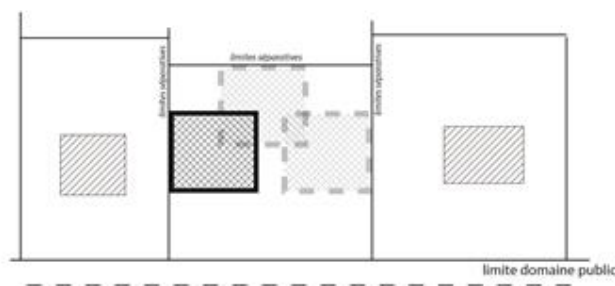
Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîte ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4m.



2. Les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

2. Implantation en limite pour les constructions d'une hauteur maximale de 4m à l'acrotère.

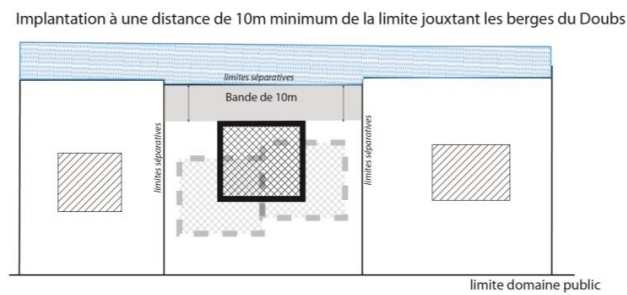


3. Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance minimale de 2 mètres.
4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.



Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

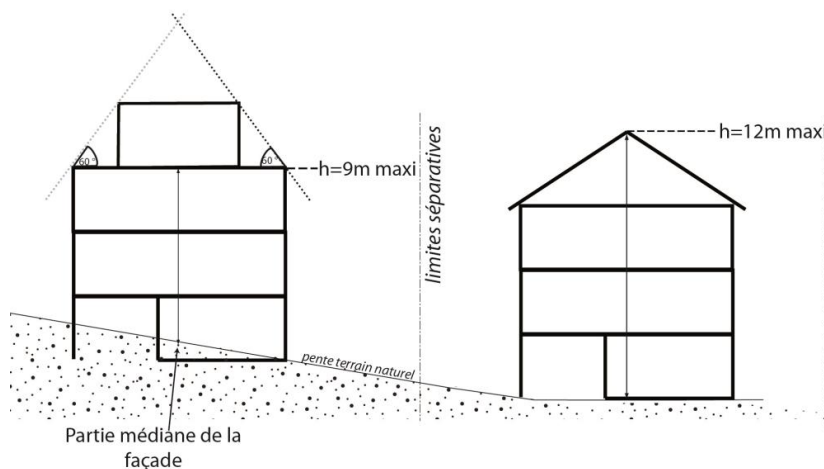
Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles ou Rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage en attique (en retrait en façades comme en pignons).

Hauteur maximale :

1. 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en retrait.
2. La réalisation d'un étage en retrait est autorisée compris dans un gabarit maximal d'une pente de 60° à partir de l'acrotère, en façades comme en pignons.



Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,



- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

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

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

En outre, dans les secteurs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° bis comme linéaires commerciaux à préserver sur chaque côté des voies ainsi identifiées, les clôtures des constructions neuves non implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être implantées :

- Soit en limite de voie,
- Soit en prolongement de la façade principale.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

En outre, le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

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

6. Intégration des installations et édifices techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.



- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'un bâtiment ancien, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, y compris de ses éléments décoratifs (moultures, frises, corniches, modénatures, balcons, persiennes, escaliers extérieurs, ...).

Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - Pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

1.6. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

1.7. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement ;
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 5 élèves,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Dans le sous-secteur 1AUa :

Un minimum de 20 % d'espaces verts est exigé à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Le plan de composition d'ensemble de l'opération doit indiquer les espaces affectés à ces espaces verts mutualisés.

3.1.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80.

Dans le sous-secteur 1AUa :

Non règlementé.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



3.2. Dispositions applicables à la zone 2AU.

Caractère de la zone :

La zone 2AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sans objet.

3.2.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

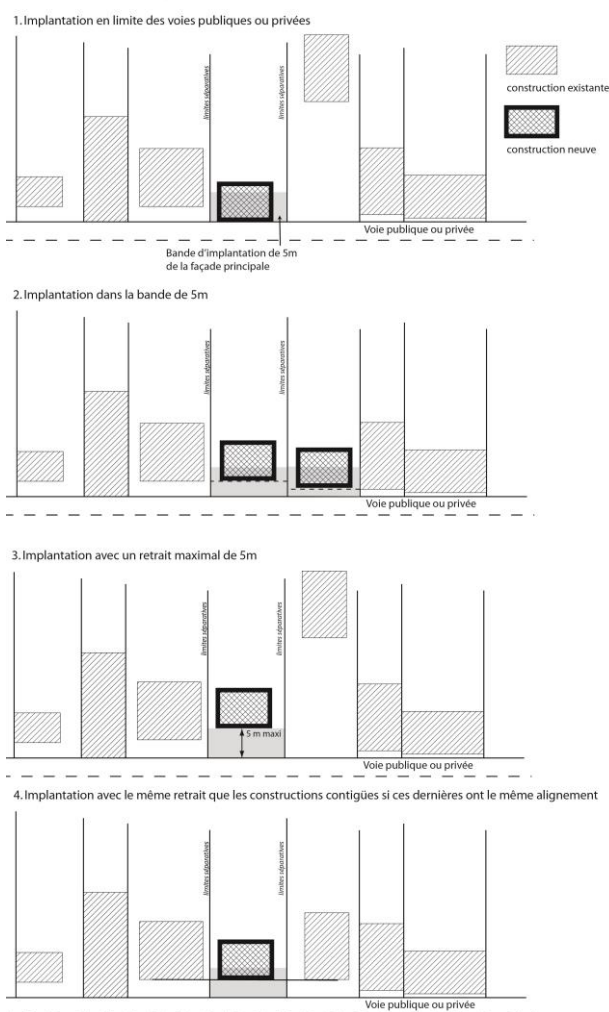
Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées :
 - soit en limite des voies publiques ou privées,
 - soit dans la bande des 5 mètres,
 - soit avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



Dans une bande d'implantation de 5m



3. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.
4. Des implantations autres peuvent être autorisées :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
 - Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (déboché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
 - Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

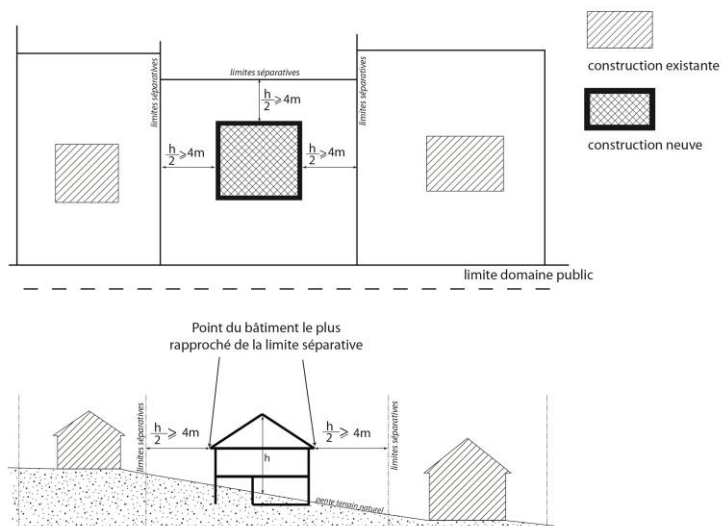
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtiage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

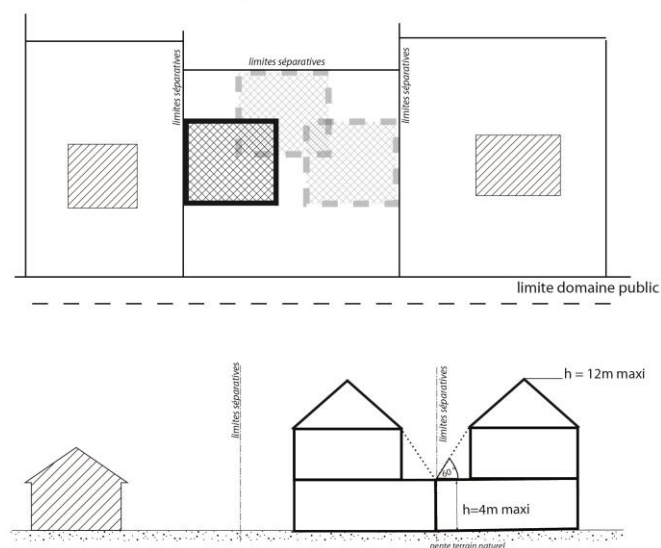
Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtiage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4m.



- soit en limite séparative.

2. Implantation en limite pour les constructions d'une hauteur maximale de 4m à l'acrotère. Toute partie de la construction se trouvant au-delà de cette hauteur doit être comprise dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'acrotère situé le long de la limite séparative.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 50 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES.

Sans objet.

3.2.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.





4. Dispositions applicables à la zone A (zone agricole).

Caractère de la zone :

La zone A délimite les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admis :

- Les bâtiments et installations agricoles qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteur de matériel agricole ou de récoltes,
- Les constructions et installations, et tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

4.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.



ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

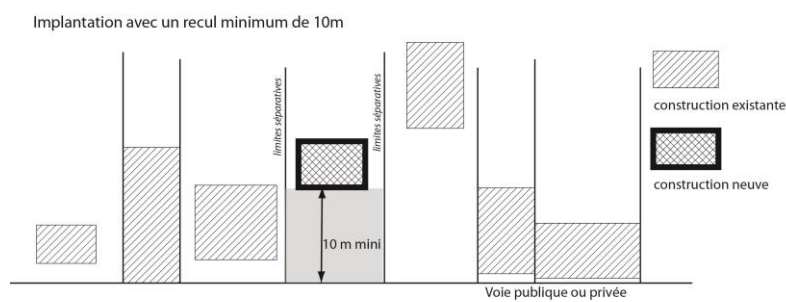
Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



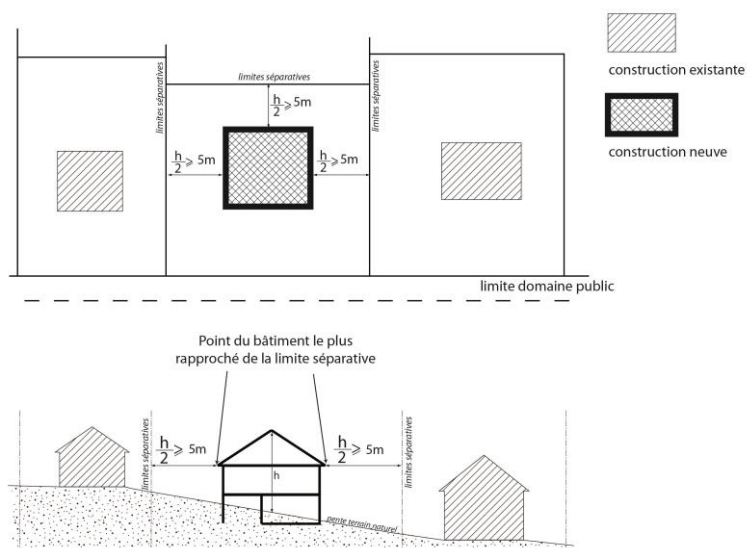
Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5m.



2. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations ne peut excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, limitée à un maximum de 2 000 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEURE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,
- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.



4. Annexes :

Les constructions annexes concernent les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

5. Clôtures :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage urbain. L'utilisation de haies vives d'essences locales sera privilégiée.

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des clôtures et éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Les clôtures doivent être perméables sur une partie de leur linéaire pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

6. Intégration des installations et édifices techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.



1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.

1.3. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

4.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.





5. Dispositions applicables aux zones naturelles.

5.1. Dispositions applicables à la zone Nf.

Caractère de la zone :

Cette zone délimite les secteurs naturels forestiers de la commune. Les objectifs principaux sont d'allier protection et fréquentation humaine et d'éviter des situations de proximité urbain/forêt.

5.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Nf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nf 2.

ARTICLE Nf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- Les exploitations forestières.
- Les installations et équipements d'intérêt public à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement.
- Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.
- Les infrastructures nécessaires à l'exploitation forestière et à la fréquentation des promeneurs.

En outre, au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire interministérielle (Equipe/Industrie) du 4 août 2006.

5.1.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE Nf 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé



de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec toute demande de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairement satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

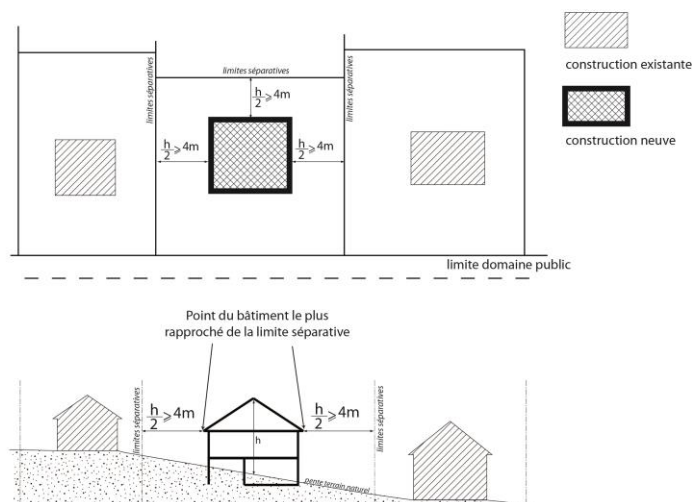


ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2$ minimum 4 mètres).

Une règle d'implantation

Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE N° 13 – ESPACES LIBRES.

L'espace boisé classé délimité sur le document graphique est soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.



5.1.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.



5.2. Dispositions applicables à la zone NI.

Caractère de la zone :

La zone NI délimite les secteurs naturels à vocation loisirs. Les objectifs principaux sont de préserver des espaces ouverts en permettant des usages à vocation de détente et de loisirs. La valorisation de cette ceinture verte à proximité de la tache urbaine permet également de diversifier les usages du territoire communal.

5.2.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE NI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Toute nouvelle construction et installation à l'exception des installations liées aux activités de sports, de loisirs ou de tourisme excluant toute pratique motorisée,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
3. Les installations nécessaires à l'exploitation du barrage au droit de la zone des rives du Doubs,
4. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
5. Le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
6. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

ARTICLE NI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

1. Les installations et équipements d'intérêt public à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement,
2. Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard,
3. Les installations nécessaires à l'exploitation du barrage au droit de la zone des rives du Doubs,
4. Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel,
5. La construction d'abris de jardin dans la limite de 10 m² de surface,
6. Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires à condition qu'ils soient compatibles avec protection de l'environnement,
7. Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

5.2.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.



- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment



dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec toute demande de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairage satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.



ARTICLE NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

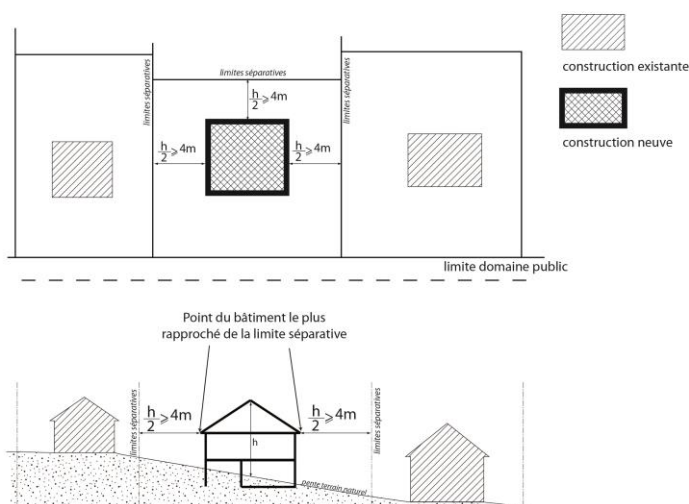
Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2$ minimum 4 mètres).

Une règle d'implantation

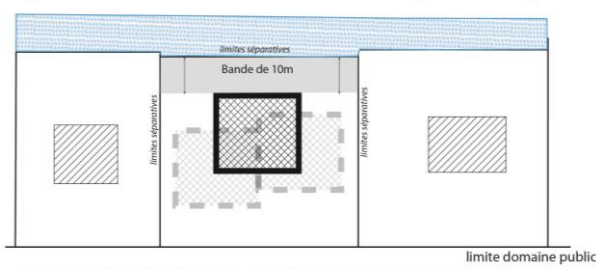
Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

Implantation à une distance de 10m minimum de la limite jouxtant les berges du Doubs



- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Non règlementé.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

Cas particulier : pour les abris de jardin, l'emprise au sol ne peut excéder 10 m².

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à R + 1.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Non règlementé.

Cas particulier :

Les abris de jardin doivent être en bois. La construction doit être une construction autoporteuse sans fondations ni dalle béton.

ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :
 - 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
 - 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.



- 1.3. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « *en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ».

- 1.4. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.
- 1.5. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises ;
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres doivent être implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

5.2.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



5.3. Dispositions applicables à la zone Nr.

Caractère de la zone :

La zone Nr délimite les espaces naturels remarquables à protéger de manière stricte en encadrant fermement la fréquentation humaine.

5.3.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Nr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nr 2.

ARTICLE Nr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Peuvent être autorisés :

- L'entretien et la mise aux normes des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

5.3.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE Nr 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique 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 nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.



ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

Le tracé des voies de desserte des zones devra permettre aux réseaux existants ou à créer, de se trouver sous domaine public et principalement sous des voies accessibles en tous temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

2 - Eau potable.

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec toute demande de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du Service Assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

5 - Réseaux divers.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairement satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

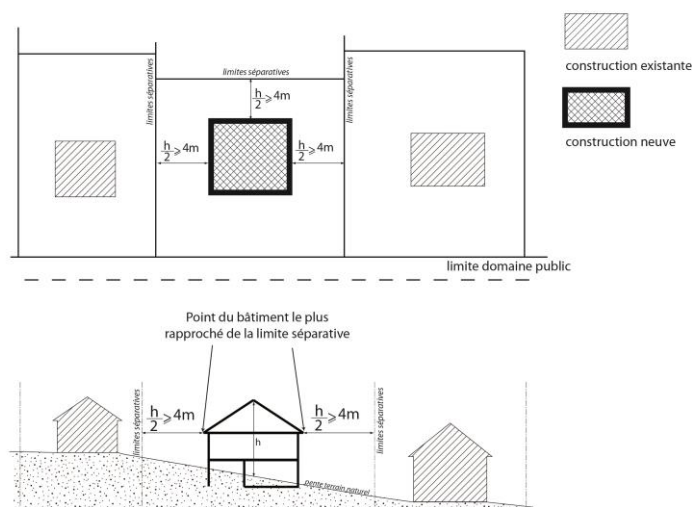
ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (h/2 minimum 4 mètres).



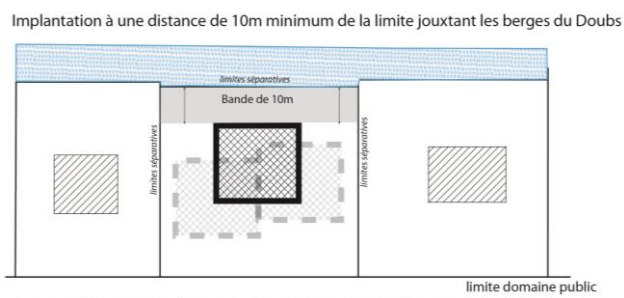
Une règle d'implantation

Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.



- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de ces dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.



ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES.

Sans objet.

5.3.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

6. Liste des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7°.

6.1. Les fermes.

Photos.



Figures 1 : Fermes du quartier Villers. (Source : A.D.U.)



Figure 2 : Ferme rue des Buis.
(Source : P.M.A. Service Patrimoine)



Figure 3 : Corps de ferme qui abrite le musée
de la paysannerie et des vieux métiers.
(Source : A.D.U.)

Localisation.

Les fermes à Valentigney sont principalement localisées sur la rue Villedieu, la Grande Rue, la rue de Villers et la rue des Buis : elles révèlent les principaux axes de développement du village au XIXe siècle sachant que la ville a absorbé le hameau de Villers-la-Boissière. On trouve également quelques bâtiments à proximité de ces rues : rue Viette et des Serruriers, rue des Graviers, rue Carnot.

Description.

Maison bloc (concentrée) qui rassemble sous le même toit, les hommes, les bêtes et les récoltes.

Bâtiment de pierre assez vaste de plan faiblement rectangulaire.

Façade mur gouttereau est orientée dans les villages agglomérés, on y trouve les principales ouvertures aménagées.

Souvent un des pignons est aveugle (l'autre possède quelques ouvertures : 1 ou 2 fenêtres et une petite porte s'ouvrant directement dans la cuisine).

Parfois on trouve encore un four à pain en appendice.

Toit à forte pente, à tuile plates, et parfois à croupe. La souche de cheminée est en briques ou en pierres.

Portail est vaste : sert à faire entrer les hommes, les bêtes et les chariots de récolte.

Fenêtres :

- toujours plus hautes que larges,
- quand chambres commencèrent à être aménagées à l'étage, fenêtres plus petites car pas chauffées durant la journée,
- dans écuries primitives : minuscules ouvertures permettant l'aération,
- pignons des fermes souvent muets,
- au sommet des pignons : ouvertures d'aération devenues des œil-de-bœufs pour ventilation de la grange (« beuyotte »).

Dans la très grande majorité des cas observés, les fermes sont implantées parallèlement à la rue, et en retrait par rapport à cette dernière (espace de « cour »).

Intérêt.

- Témoignage du développement de la commune.
- Patrimoine urbain du passé rural de la commune.
- Constructions participant à la forme urbaine du quartier.
- Enjeu pour le renouvellement urbain et la densification des fronts urbains.

Prescriptions.

- Préserver et mettre en valeur le volume historique.
- Préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.
- Conserver les dates et initiales quand elles existent sur la maçonnerie.
- Conserver les bouteroues.
- Conserver l'aspect des façades et éléments de détails (volets, menuiseries notamment des portes cochères, ouvertures,...).
- Respecter les formes et dimensions des portes granges et portes cochères (éviter le remplissage en maçonnerie).
- Veiller à l'harmonie chromatique du quartier pour les façades.



Figures 4 : Dates et initiales conservées.
(Source : P.M.A. Service Patrimoine)

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).

Liste des adresses concernées :

Adresse	numéro	CP	Ville
rue des Barres	4	25700	Valentigney
rue de Villers	10	25700	Valentigney
rue de Villers	19	25700	Valentigney
rue de Villers	44	25700	Valentigney
rue de Villers	30	25700	Valentigney
rue de Villers	52	25700	Valentigney
rue de Villers	54	25700	Valentigney
rue Viette	2	25700	Valentigney
rue Viette	17	25700	Valentigney
grande Rue	43	25700	Valentigney
grande Rue	17	25700	Valentigney
grande Rue	16	25700	Valentigney
rue Carnot	1	25700	Valentigney
rue de Comberut	1	25700	Valentigney
rue de Sous- Roches	6	25700	Valentigney
rue de Sous- Roches	8	25700	Valentigney
rue des Buis	4	25700	Valentigney
rue des Buis	6	25700	Valentigney
rue des Buis	7	25700	Valentigney
rue des Buis	12	25700	Valentigney
rue des Glaces	25	25700	Valentigney
rue du Vernois	6	25700	Valentigney
rue des Serruriers	3	25700	Valentigney
rue des Graviers	6	25700	Valentigney
rue Villedieu	19	25700	Valentigney
rue Villedieu	25	25700	Valentigney
rue Villedieu	31	25700	Valentigney
rue Villedieu	44-44b	25700	Valentigney
rue Villedieu	48	25700	Valentigney
rue Cuvier	12	25700	Valentigney
rue de Villers	24	25700	Valentigney
rue des Buis	FERME DES BUI	25700	Valentigney



6.2. Maisons de ville représentatives du patrimoine de Valentigney et du Pays de Montbéliard.

Photos.



(Source : P.M.A.)

Localisation.

Essentiellement concentrées le long des rues des Chardonnerets, du Vernois, des Glaces, de Villers, Grande Rue, Sous-Roches, des Gravier, principalement dans les quartiers les plus anciens de la ville, sur les axes structurants de la commune.

Description.

Patrimoine constitué d'un corpus de maisons individuelles, privées, dont les modèles sont particulièrement répandus sur le territoire de la ville. Représentatives du patrimoine communal, elles le sont également du patrimoine du Pays de Montbéliard, puisque certains modèles sont présents dans les communes voisines (Audincourt, Hérimoncourt, Mandeure, Seloncourt,...). Six typologies mettant en évidence la pérennité et la diffusion de ces modèles architecturaux.

- Maisons de ville ayant des volumétries élémentaires.
- Façades sur rue animées par des détails essentiels : escaliers extérieurs, marquises, auvents et vérandas précédant les entrées, volets et persiennes, pignons débordants en façade.
- Détails essentiels concentrant en eux des formes décoratives qui participent à alléger ces volumes en les personnalisant.



(Source : P.M.A.)

Intérêt.

Constructions aux caractéristiques architecturales remarquables (toitures, rythme des ouvertures, présence de détails architecturaux) représentatives du patrimoine bâti présent sur le Pays de Montbéliard.

Prescriptions.

- Conserver, préserver et mettre en valeur le « volume historique » (les extensions doivent être attenantes et en harmonie avec le bâti initial : respect des proportions, des matériaux, des couleurs).
- Préserver et valoriser les détails architecturaux d'origine (porte, marquises, perron, vérandas, volets, escaliers extérieurs, dates, initiales et inscriptions, garde-corps, dentelles de rive, barres d'appui, clôture d'origine,...).
- Préserver les façades principales.
- Eviter les pastiches et les matériaux étrangers à la région.
- Privilégier les installations d'économie d'énergie.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).

Liste des adresses concernées :

adresse	N°	CP	Ville
rue de Villers	4	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	3	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	5	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	7	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	14	25700	Valentigney
rue des Glaces	34	25700	Valentigney
rue des Glaces	47	25700	Valentigney
impasse du Midi	3	25700	Valentigney
impasse du Lomont	5	25700	Valentigney
impasse du Lomont	3	25700	Valentigney
rue des Combes	15	25700	Valentigney
rue des Combes	6	25700	Valentigney
rue des Combes	12	25700	Valentigney
rue des Combes	21	25700	Valentigney
rue Pasteur	9	25700	Valentigney
rue Pasteur	7	25700	Valentigney
rue du Vernois	17	25700	Valentigney
rue du Vernois	58	25700	Valentigney
rue du Vernois	50	25700	Valentigney
rue du Vernois	54	25700	Valentigney
rue de Mathay	17	25700	Valentigney
rue de Mathay	9	25700	Valentigney
rue de Mathay	7	25700	Valentigney
rue des Ecoles	8	25700	Valentigney
rue Cuvier	24	25700	Valentigney
rue Cuvier	11	25700	Valentigney
rue Cuvier	9	25700	Valentigney
rue Cuvier	3	25700	Valentigney
rue Neuve	2	25700	Valentigney
rue Neuve	4	25700	Valentigney
rue du Poitou	3	25700	Valentigney
rue des Vosges	3	25700	Valentigney
rue des Vosges	5	25700	Valentigney
rue des Vosges	7	25700	Valentigney
rue du Doubs	13	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	8	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	9	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	10	25700	Valentigney
rue des Gravieres	39	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	6	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	11	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	15	25700	Valentigney
rue des Flandre	22	25700	Valentigney



rue des Flandre	10	25700	Valentigney
rue des Gravieres	43	25700	Valentigney
rue des Gravieres	49	25700	Valentigney
rue des Jardins	7	25700	Valentigney
rue du Vernois	14	25700	Valentigney
rue du Vernois	70	25700	Valentigney
rue du Vernois	78	25700	Valentigney
rue de Pézole	1	25700	Valentigney
rue de Pézole	3	25700	Valentigney
rue de Comberut	30	25700	Valentigney
rue des Barres	34	25700	Valentigney
rue des Barres	63	25700	Valentigney
rue de Comberut	8	25700	Valentigney
rue du Nord	4	25700	Valentigney
rue de Mathay	18	25700	Valentigney
rue de Mathay	68	25700	Valentigney
rue des Barres	1	25700	Valentigney
rue des Barres	77	25700	Valentigney
rue des Barres	86	25700	Valentigney
rue de Mathay	14	25700	Valentigney
rue des Gravieres	46	25700	Valentigney
rue des Gravieres	50	25700	Valentigney
rue des Gravieres	56	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	29	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	37	25700	Valentigney
rue de Comberut	10	25700	Valentigney
rue de Comberut	4	25700	Valentigney
rue des Champs	11	25700	Valentigney
rue des Champs	9	25700	Valentigney
rue des Champs	5	25700	Valentigney
rue des Gravieres	91	25700	Valentigney
rue de la Novie	3	25700	Valentigney
rue des Carrières	4	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	64	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	72	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	76	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	81	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	7	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	13	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	17	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	55b	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	12	25700	Valentigney
rue du Vernois	61	25700	Valentigney
rue du Vernois	65	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	3	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	7	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	9	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	11	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	14	25700	Valentigney



rue des Chardonnerets	10	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	11	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	13	25700	Valentigney
rue des Glaces	31	25700	Valentigney
rue des Glaces	39	25700	Valentigney
rue Pasteur	18	25700	Valentigney
rue Pasteur	13	25700	Valentigney
rue du Vernois	64	25700	Valentigney
rue de Mathay	1	25700	Valentigney
rue Viette	16	25700	Valentigney
rue Villedieu	30	25700	Valentigney
rue Villedieu	24	25700	Valentigney
rue des Glaces	19	25700	Valentigney
rue des Combes	10	25700	Valentigney
grande Rue	34	25700	Valentigney
place Emile Peugeot	6	25700	Valentigney
rue Carnot	1	25700	Valentigney
rue Carnot	9	25700	Valentigney
rue de Villers	25	25700	Valentigney
rue de Villers	32	25700	Valentigney
rue du Nord	10	25700	Valentigney
rue du Nord	8	25700	Valentigney
rue Cuvier	4	25700	Valentigney
rue Cuvier	6	25700	Valentigney
rue Cuvier	12	25700	Valentigney
rue Cuvier	17	25700	Valentigney
rue Cuvier	25	25700	Valentigney
grande rue	22	25700	Valentigney
grande rue	33	25700	Valentigney
rue Neuve	6	25700	Valentigney
rue Neuve	8	25700	Valentigney
rue du Poitou	5	25700	Valentigney
rue des Vosges	1	25700	Valentigney
rue du Doubs	9	25700	Valentigney
rue du Doubs	19	25700	Valentigney
rue des Gravieres	40	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	17	25700	Valentigney
rue de Flandre	4	25700	Valentigney
rue des jardins	9	25700	Valentigney
rue des jardins	11	25700	Valentigney
rue des Gravieres	7	25700	Valentigney
rue des Gravieres	9	25700	Valentigney
rue des Gravieres	38	25700	Valentigney
rue des Gravieres	11	25700	Valentigney
rue des Gravieres	20	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	25	25700	Valentigney
rue du Vernois	96	25700	Valentigney
rue du Vernois	100	25700	Valentigney



rue du Vernois	104	25700	Valentigney
rue de Mathay	74	25700	Valentigney
rue Cuvier	5	25700	Valentigney
rue des Gravieres	44	25700	Valentigney
rue des Gravieres	48	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	39	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	4	25700	Valentigney
rue du Vernois	73	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	4	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	5	25700	Valentigney
rue des Glaces	18	25700	Valentigney
rue des Glaces	32	25700	Valentigney
impasse du Midi	11	25700	Valentigney
impasse du Midi	9	25700	Valentigney
rue des Combes	18	25700	Valentigney
rue des Combes	13	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	51	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	21	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	17	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	25	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	33	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	45	25700	Valentigney
rue du Vernois	66	25700	Valentigney
rue du Vernois	62	25700	Valentigney
rue de Villers	3	25700	Valentigney
rue de Villers	16	25700	Valentigney
grande rue	28	25700	Valentigney
rue Cuvier	29	25700	Valentigney
rue Neuve	10	25700	Valentigney
rue des Vosges	9	25700	Valentigney
rue des Vosges	12	25700	Valentigney
rue du Doubs	8	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	14	25700	Valentigney
rue des Gravieres	37	25700	Valentigney
rue du Vernois	53	25700	Valentigney
rue du Vernois	88	25700	Valentigney
rue des Gravieres	93	25700	Valentigney
rue des Vergers	4	25700	Valentigney
rue des Buis	29	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	15	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	20	25700	Valentigney
rue du Vernois	74	25700	Valentigney
rue Pasteur	6	25700	Valentigney
rue Pasteur	10	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	42	25700	Valentigney
impasse du Lomont	18	25700	Valentigney
rue de Villers	6	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	22	25700	Valentigney
impasse du Midi	5	25700	Valentigney



rue Cuvier	32	25700	Valentigney
rue des Jardins	3	25700	Valentigney
rue des Jardins	5	25700	Valentigney
rue de Provence	7	25700	Valentigney
rue du Vernois	20	25700	Valentigney
rue du Vernois	98	25700	Valentigney
rue du Vernois	108	25700	Valentigney
rue des Barres	33	25700	Valentigney
rue de Mathay	26	25700	Valentigney
rue de Mathay	35	25700	Valentigney
rue des Gravieres	54	25700	Valentigney
rue des Gravieres	60	25700	Valentigney
rue des Gravieres	63	25700	Valentigney
rue des Gravieres	84	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	63	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	16	25700	Valentigney
rue du Vernois	49	25700	Valentigney
rue du Onze Novembre	1	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	15	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	8	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	39	25700	Valentigney
rue du Caporal Peugeot	1	25700	Valentigney
rue Pasteur	5	25700	Valentigney
impasse du Midi	7	25700	Valentigney
rue du Canal	14	25700	Valentigney
rue Pasteur	14	25700	Valentigney
impasse du Lomont	9	25700	Valentigney
rue Viète	5	25700	Valentigney
rue des Buis	3	25700	Valentigney
grande rue	30	25700	Valentigney
rue Cuvier	34	25700	Valentigney
rue Neuve	3	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	22	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	12	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	13	25700	Valentigney
rue de Provence	17	25700	Valentigney
rue du Vernois	32	25700	Valentigney
rue Cuvier	33	25700	Valentigney
rue de Comberut	21	25700	Valentigney
rue de Comberut	16	25700	Valentigney
rue de Comberut	14	25700	Valentigney
rue de Mathay	34	25700	Valentigney
rue des Gravieres	53	25700	Valentigney
rue des Gravieres	62	25700	Valentigney
rue des Gravieres	64	25700	Valentigney
rue des Gravieres	87	25700	Valentigney
rue des Buis	26	25700	Valentigney
rue de Sous Roches	61	25700	Valentigney
rue du Vernois	41	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	3	25700	Valentigney



rue de Bourgogne	5	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	7	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	18	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	20	25700	Valentigney
rue de Champagne	18	25700	Valentigney
rue du Onze Novembre	43	25700	Valentigney
rue du Onze Novembre	56	25700	Valentigney
rue de l'Abattoir	1	25700	Valentigney
rue de Provence	4	25700	Valentigney
rue de Provence	6	25700	Valentigney
rue de Mathay	39	25700	Valentigney
rue de Mathay	40	25700	Valentigney
rue de Mathay	92	25700	Valentigney
rue de Mathay	30	25700	Valentigney
rue de Mathay	31	25700	Valentigney
rue des Vergers	8	25700	Valentigney
rue des Carrières	8	25700	Valentigney
rue des Carrières	12	25700	Valentigney
rue des Buis	34	25700	Valentigney
rue des Vosges	10	25700	Valentigney
rue de Bourgogne	26	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	87	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	93	25700	Valentigney
rue de Champagne	16	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	14	25700	Valentigney
rue Neuve	12	25700	Valentigney
rue Neuve	13	25700	Valentigney
rue du Doubs	4	25700	Valentigney
rue du Poitou	5	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	12	25700	Valentigney
rue de Franche-Comté	15	25700	Valentigney



6.3. Les éléments « unicum » du territoire communal.

Photos.



Figure 5 : Rue Villedieu.
(Source : A.D.U.)



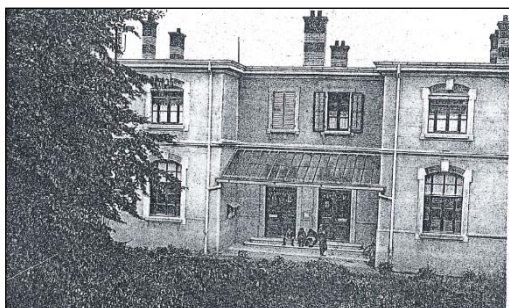
Figure 6 : Rue Villedieu.
(Source : P.M.A. Service Patrimoine)



Figure 7 : Rue des Buis.
(Source : P.M.A. Service Patrimoine)



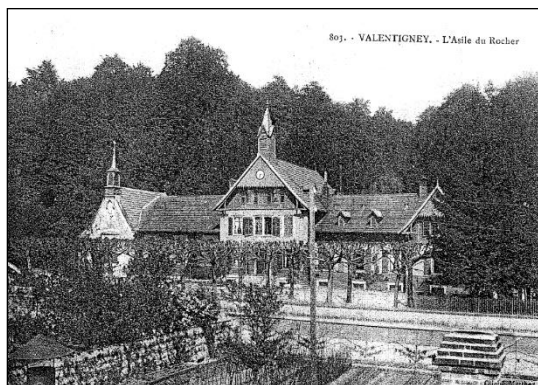
Figure 8 : Rue du Jura.
(Source : P.M.A. Service Patrimoine)



Figures 9 : Le Ravitaillement rue de la Libération vers 1920
(Source : cercle cartophile du Pays de Montbéliard) et aujourd'hui. (Source : P.M.A. Service Patrimoine)



Figures 10 : Le 1er cercle hôtel Peugeot créé en 1871
(Source : cercle cartophile du Pays de Montbéliard) et
aujourd'hui. (Source : P.M.A. Service Patrimoine)



Figures 11 : L'asile du Rocher à Valentigney. (Source : Valentigney autrefois, cercle cartophile du Pays de Montbéliard)

Localisation.

Présents ponctuellement dans la commune.

Description.

Patrimoine constitué d'un corpus de maisons individuelles, privées, dont les modèles sont uniques sur le territoire de la ville.

Intérêt.

Propriétés qui se distinguent par leur caractère unique, leur style ou leur intégrité.

Prescriptions.

- Conserver, préserver et mettre en valeur le « volume historique » (les extensions doivent être attenantes et en harmonie avec le bâti initial : respect des proportions, des matériaux, des couleurs).
- Préserver et valoriser les détails architecturaux d'origine (porte, marquises, perron, vérandas, volets, escaliers extérieurs, dates, initiales et inscriptions, garde-corps, dentelles de rive, barres d'appui, clôture d'origine,...).
- Préserver les façades principales.
- Eviter les pastiches et les matériaux étrangers à la région.
- Privilégier les installations d'économie d'énergie.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).

Adresse	N°	code postal	Ville
rue Oehmichen	2	25700	Valentigney
rue Villedieu	26	25700	Valentigney
rue des Gravieres	34	25700	Valentigney
rue du Jura	1	25700	Valentigney
rue Villedieu	34	25700	Valentigney
rue des Flandres	13	25700	Valentigney
rue des Barres	5	25700	Valentigney
rue des Gravieres	76	25700	Valentigney
rue des Buis	28	25700	Valentigney
rue de la Libération	3	25700	Valentigney
rue de la Libération	6	25700	Valentigney
rue de la Libération	18	25700	Valentigney
rue des Chardonnerets	28	25700	Valentigney
rue des Flandres	13	25700	Valentigney
rue Combes Saint-Germain	8	25700	Valentigney
route de Beaulieu	1	25700	Valentigney
rue des Glaces	29	25700	Valentigney
rue Villedieu	56	25700	Valentigney
rue Villedieu	66	25700	Valentigney
rue Villedieu	62	25700	Valentigney
route de Mathay	41	25700	Valentigney
rue des Gravieres	137	25700	Valentigney
grande rue	32	25700	Valentigney
rue des Gravieres	143	25700	Valentigney
route de Beaulieu	6	25700	Valentigney
route de Beaulieu	5	25700	Valentigney
route de Beaulieu	7	25700	Valentigney
rue de Sous-Roches	71	25700	Valentigney



6.4. Un patrimoine industriel à valoriser.

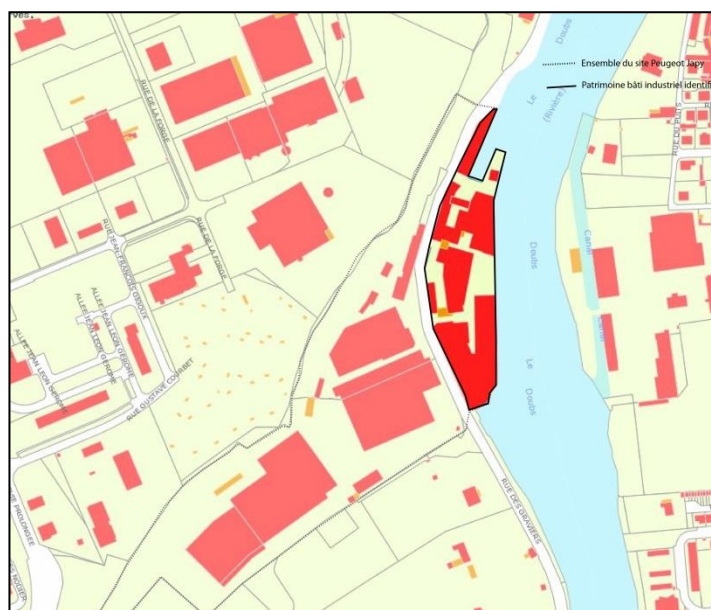
6.4.1. Le site Peugeot Japy Est.

Photos.



Figures 12 : Peugeot Japy. (Source : A.D.U.)

Localisation.



Description.

Le site couvre une superficie totale d'environ 6,8 hectares dont environ 5,4 hectares à l'Ouest de la RD 38 et 1,4 hectare à l'Est de la RD 38 et en rive du Doubs.

Pendant quelques années encore, l'activité industrielle perdure sur ce site. L'autre activité existante est la fabrication d'énergie électrique à partir de la force motrice du Doubs.

Seule la partie Est du site est identifiée au P.L.U. comme patrimoine au titre de l'article L. 123-1-7°.

Intérêt.

- Patrimoine identitaire de Valentigney et du Pays de Montbéliard.
- Patrimoine urbain du passé industriel de la commune.
- Traiter les friches industrielles pour valoriser le patrimoine et le réinsérer dans l'urbain.

Prescriptions.

- Envisager un projet de revalorisation d'ensemble.
- Trouver un équilibre entre reconversion du patrimoine, création d'espaces ouverts sur le Doubs et porosités du site.
- Identifier les « bâtiments témoins » à préserver ou à revaloriser :
 - maintien de bâtiments à petits sheds,
 - maintien de bâtiments dont la hauteur est plus importante en tant que repère,
 - réaffirmation du patrimoine industriel le long du Doubs.
- Mettre en place un parcours paysager public.
- Valoriser la présence du Doubs.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).

6.4.2. Les Rives du Doubs et l'ancien bâtiment A.O.P.

Photos.



Localisation.

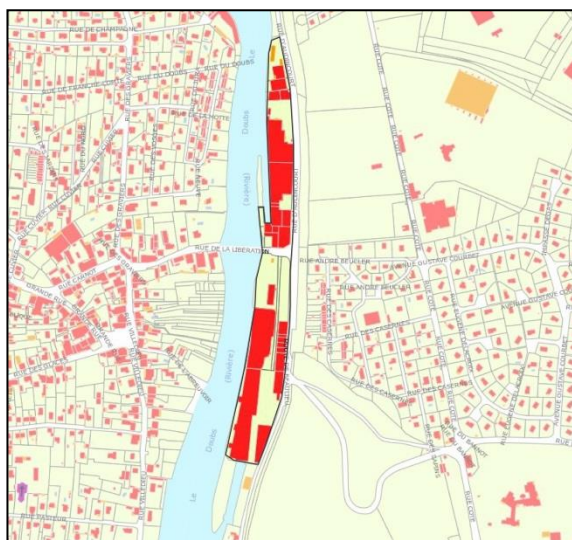


Figure 13 : La Z.I. des Rives du Doubs - Echelle 1/5000
(Source : P.M.A.)



Figure 14 : Zoom partie aval de la Z.I. des Rives du Doubs :
localisation de l'ancien bâtiment A.O.P. - Echelle 1/5000
(Source : P.M.A.)

Description.

Patrimoine architectural industriel de la commune de Valentigney. La composition ordonnancée de la façade est soulignée par la modénature (bandeaux, encadrement des arcs) et est animée par un découpage rythmé des ouvertures (menuiserie).

Intérêt.

- Patrimoine identitaire de Valentigney et du Pays de Montbéliard.
- Patrimoine architectural industriel de la commune.
- Valoriser le patrimoine et le réinsérer dans l'urbain.

Prescriptions.

- Respecter l'architecture d'origine (composition ordonnancée, modénature, ouvertures,...).
- Conserver l'esprit industriel du bâtiment (menuiseries en bois ou métal, verrières).
- Conserver le caractère vertical du bâtiment.
- Conserver la façade principale (pas d'extension).
- Possibilité de créer une (ou des) ouverture(s) sur le pignon aveugle (côté Nord du bâtiment).
- Porter une attention particulière sur la jonction de l'extension éventuelle possible côté Nord du bâtiment.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).



6.4.3. La Z.I. des Rives du Doubs et le bâtiment qui tient l'angle RD 437 - Pont de la libération.

Photos.



Figures 15 : Bâtiment angle RD 437 - Pont de la libération. (Source : A.D.U.)

Localisation.

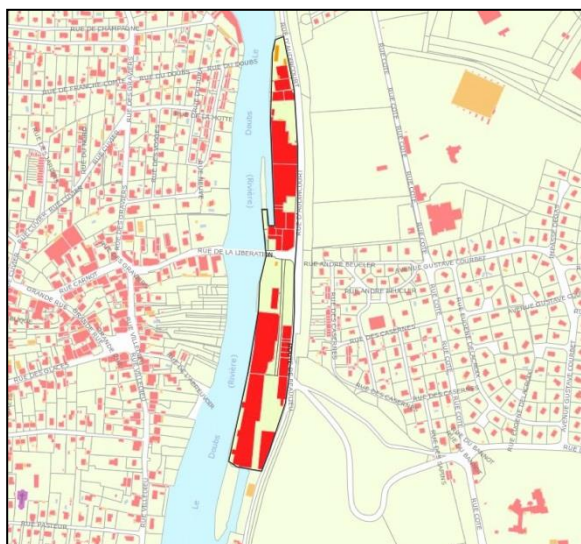


Figure 16 : La Z.I. des Rives du Doubs - Echelle 1/5000. (Source : P.M.A.)



Figure 17 : Zoom partie aval de la Z.I. des Rives du Doubs : localisation du bâti - Echelle 1/5000. (Source : P.M.A.)

Description.

Ancien atelier en triple corps des laminoirs à chaud qui reçut des « meules à bottes », grandes meules de grès, de deux mètres de diamètre qui étaient utilisées pour le polissage.

Intérêt.

- Patrimoine identitaire de Valentigney et du Pays de Montbéliard.
- Patrimoine architectural industriel de la commune.
- Valoriser le patrimoine et le réinsérer dans l'urbain.
- Situation en entrée de ville.

Prescriptions.

- Ouvrir les pignons.
- Conserver les trois toitures.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)).



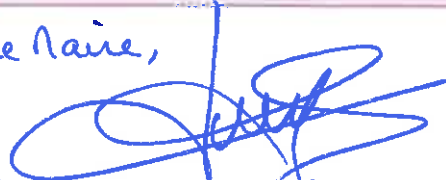
7. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5-8°.

N° ordre	Localisation Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Terrains réservés Superficie approximative
1	Site Sous Long Pré Habitat	Commune	Parcelles n° BT 143, BT 146, BT 147, BT 155, BT 157 (partiel), BT 158, BT 159, BT 160, BT 161, BT 162, BT 163, BT 164, BT 165 (partiel), BT 167, BT 168 (partiel), BT 169, BT 170 (partiel), BT 308, BT 334, BT 339 1,4 hectare
2	Site rue des Gravieres et rue de Provence Habitat / Equipement	Commune	Parcelles n° BH 36, BH 39, BH 40, BH 41, BH 42, BH 43, BH 44. 1 hectare
3	Îlot de la Mairie Habitat et commerce	Commune	Parcelles n° BK 172, BK 173, BK 175, BK 246 (partiel) 2 500 m²
4	En Chéseaux Habitat	Commune	Parcelle n° BT 232 (partiel). 1400 m²
5	Site de Comberut Habitat	Commune	Parcelle n° BS 492 (partiel). 2500 m²
7	Tronçon circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° BE 300, BH 332 (partiel), BH 335 (partiel). 1 600 m²
8	Liaison douce pour relier la piste cyclable au circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° BH 4 (partiel) et BH 5 (partiel). 180 m²
9	Tronçon circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° BH 4 (partiel), BH 6 (partiel), BH 7 (partiel), BH 8, BH 9 (partiel), BH 11 (partiel), BH 19 (partiel), BH 20 (partiel), BH 28 (partiel), BH 29 (partiel), BI 67 (partiel), BI 76 (partiel), BI 77 (partiel), BI 79 (partiel), BI 81 (partiel), BI 82 (partiel), BI 83(partiel), BH 330 (partiel), BI 407 (partiel), BI 431 (partiel). 4 300 m²
10	Liaison douce pour relier rue de l'Abattoir au circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° BI 82 (partiel) 250 m²

SOUS - PREFECTURE
19 JAN. 2017
MONTBELIARD



Vu pour être annexé
à la délibération
du 16/11/2016

Le Maire,

Philippe GAUTIER

11	Tronçon circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° BL 24, BL 25, BL 26, BL 29, BL 27, BL 35, BL 36, BL 40, BL 52, BL 53, BL 54, BL 55, BL 56, BL 57, BL 100, BL 102, BL 104, BL 106, BL 108, BL 110, BL 113, BL 115, BL 116 (toutes partiellement).
			1 200 m²
12	Tronçon circuit Doubs et Collines	Commune	BM 32, BM 33, BM 35, BM 38, BM 39, BM 40, BM 43, BM 254 (toutes partiellement).
			1 200 m²
13	Tronçon circuit Doubs et Collines	Commune	Parcelles n° AR 34, BC 43, BC 44, BC 45, BC 46, BC 47, BC 49, BC 56, AR 75, AR 76, AR 77, AR 78, AR 84, AR 85, AR 86, AR 87, AR 88, AR 387, AR 388, AR 389, AR 390 (toutes partiellement).
			5 900 m²
14	Liaison douce rue des carrières	Commune	Parcelle n° BT 314 (partiel).
			515 m²
15	Création d'un accès de la rue de la Libération au parking ever green et aux espaces ouverts de la ville	Commune	Parcelle n° BL 87 (partiel).
			190 m²
16	Création d'un parking ever green	Commune	Parcelles n° BL 50, BL 60, BL 62 (partiel).
			2 600 m²
17	Accès zone En Chéseaux	Commune	Parcelles n° BT 214, BT 215, BT 241 (partiel), BT 242 (partiel).
			772 m²
18	Accès zone 2AU Derrière Villers	Commune	Parcelle n° BS 628.
			488 m²
19	Accès zone Derrière Villers – rue de comberut	Commune	Parcelles n° AL 305, AL 306, AL 307, AL 308, AL 309, AL 310, AL 311, AL 320, AL 321, AL 322, AL 323, AL 324, AL 325, AL 326, AL 327, AL 328, AL 329, AL 416, AL 417, AL 418, AL 813, AL 814, AL 815, (toutes partiellement).
			2400 m²
20	Accès zone Derrière Pézole	Commune	Parcelle n° AX 337 (partiel).
			330 m²
21	Projet de T.H.N.S. de l'Agglomération du Pays de Montbéliard	P.M.A.	Parcelles n°: • AB : 14, 60, 93, 116, 118, 120, 142, 144, 145, 163,



Projet de T.H.N.S. de
l'Agglomération du Pays de
Montbéliard (*Suite*).

- 165, 168, 173 (toutes
partiellement),
174.
- AH : 6, 14, 15, 16, 188, 189
(toutes partiellement),
7, 8, 9, 43.
- AP : 5, 6, 142, 174 (toutes
partiellement),
126.
- AR : 17, 23, 26, 27, 28, 37,
160, 178, 184, 185, 187,
188, 191, 193, 195, 197,
216, 219, 223, 228, 240,
244, 253, 264, 326, 327,
328, 331, 332, 333, 334,
367, 406, 419, 440, 441,
447, 448 (toutes
partiellement).
- BD : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10,
18, 19, 45, 47, 48, 50, 55,
57, 62, 92, 104, 120, 122,
123, 126, 153, 159, 162,
163, 164, 177, 178 (toutes
partiellement),
48, 57, 60, 125.
- BE : 1, 2, 3, 4, 14, 27, 241,
273, 295, 297, 300, 317,
323, 329 (toutes
partiellement),
25, 26, 58, 296, 298.
- BH : 2, 3, 32, 33, 34, 35, 41,
42, 45, 46, 49, 50, 80, 81,
84, 85, 86, 88, 91, 92, 104,
108, 111, 115, 125, 171,
206, 293, 295, 296, 298,
300, 301, 305, 306, 307,
321, 323, 324 (toutes
partiellement),
106, 305, 317, 322.
- BI : 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
(toutes partiellement).
- BK : 7, 8, 14, 24, 25, 31, 35,
36, 37, 51, 52, 53, 55, 114,
115, 116, 243, 265, 319
(toutes partiellement),
54.
- BM : 44, 50, 51, 55, 58, 60,
239 (toutes partiellement).
- BN : 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 19, 21, 26, 29, 30, 34,
35, 37, 38, 39, 42, 44, 45,
48, 55, 57, 58, 61, 63, 64,
65, 72, 76, 78, 85, 86 (toutes
partiellement),



Projet de T.H.N.S. de l'Agglomération du Pays de Montbéliard *(Suite)*.

22.

- BP : 76, 77, 78, 79, 113, 115, 116, 140, 142, 143, 144, 152, 153, 154, 162, 297, 333, 371, 372 (toutes partiellement).
- BR : 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 114, 115, 163, 164, 218, 408, 432 (toutes partiellement).
- BS : 197, 198, 208, 216, 217, 218, 225, 226, 234, 236, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 257, 259, 261, 262, 484, 485, 523, 524 (toutes partiellement).
- BT : 40, 79, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 278, 293, 311, 312 (toutes partiellement), 234.
- BV : 29, 83, 85, 94, 180, 215, 216, 220, 226, 228 (toutes partiellement), 84, 85.
- C : 4, 8 (toutes partiellement).

10,3 ha

22	Accès réseau alimentation eau potable	Commune	Parcelle n° AX 244 150 m²
23	Accès réseau d'assainissement	Commune	Parcelles n° BS 61 (partiel), BS 58 (partiel), BS 60 (partiel), BS 59 (partiel) 390 m²



8. Liste des parcelles concernées par le chemin identifié au titre de l'article L. 123-1-5-6° du code de l'urbanisme.

N° AT 126
N° AT 127
N° AT 128
N° AT 129
N° AT 130
N° AT 131
N° AT 132
N° AT 133
N°AT 134
N° AT 135
N° AT 136
N° AT 137
N° AT 138
N°AT 140
N° AT 141
N° AT 143
N° AT 144
N° AT 145
N° AT 146
N° AT 151
N° AT 152
N° AT 153
N° AT 154
N° AT 155
N° AT 156
N° AT 174
N° AT 175
N° AT 176
N° AT 190
N° AT 278
N° AT 280
N° AT 292
N° AT 294
N° AT 296
N° AT 298
N° AT 300
N° AT 302
N° AY 246



N° AY 247
N° AY 248
N° AY 249
N° AY 250
N° AY 251
N° AY 252
N° AY 253
N° AY 254
N° AY 255
N° AY 256
N ° AY 257
N° AY 258
N° AZ 29

Caractéristiques du chemin Bois du Fouré- Bois du Vernois :

- Chemin destiné aux piétons et aux vélos.
- Largeur environ 2.5 à 3 mètres.
- Sol poreux / perméable sablé ou mulché sur couche de forme en graves naturelles concassées.

