

# Commune de VOUJEAUCOURT

SOUS-PREFECTURE  
27 MAI 2021  
MONTBELIARD

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification de Droit Commun n°1

#### Dispositions Réglementaires

Préfecture du Doubs

Reçu le **27 MAI 2021**



Contrôle de légalité

**Dossier d'Approbation**

Le Maire  
*M. Bidy*  
Martine VOIDEY



|           |                                               |                  |
|-----------|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>4.</b> | PLU approuvé le                               | 15 Décembre 2015 |
|           | PLU mis à jour le                             | 27 Janvier 2016  |
|           | Modification Simplifiée n°1 le                | 19 Octobre 2016  |
|           | Modification de Droit Commun n°1 approuvée le | 19 MAI 2021      |
|           | Visée par la Préfecture le                    |                  |



Prélude  
URBANISME & ENVIRONNEMENT

PRELUDE - Urbanisme et Environnement  
21 rue Suard - 25000 Besançon - Tél. 09.80.72.25.88 - [contact@prelude-be.fr](mailto:contact@prelude-be.fr)

# Commune de VOUJEAUCOURT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification de Droit Commun n°1

SOUS-PREFECTURE

27 MAI 2021

MONTBELIARD

Préfecture du Doubs

Reçu le

27 MAI 2021

Contrôle de légalité

Règlement



Dossier d'Approbation

Le Maire

*M. Voidey*



*Marline VOIDEY*

|            |                                               |                  |
|------------|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>4.1</b> | PLU approuvé le                               | 15 Décembre 2015 |
|            | PLU mis à jour le                             | 27 Janvier 2016  |
|            | Modification Simplifiée n°1 le                | 19 Octobre 2016  |
|            | Modification de Droit Commun n°1 approuvée le | 19 MAI 2021      |
|            | Visée par la Préfecture le                    |                  |



PRELUDE - Urbanisme et Environnement

21 rue Suard - 25000 Besançon - Tél. 09.80.72.25.88 - contact@prelude-be.fr

# SOMMAIRE

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                   | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                             | <b>7</b>  |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA                                                                      | 8         |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB                                                                      | 20        |
| CHAPITRE 3 : ZONE UL                                                                      | 31        |
| CHAPITRE 4 : ZONE UX                                                                      | 35        |
| CHAPITRE 5 : ZONE UY                                                                      | 43        |
| CHAPITRE 6 : ZONE UZ                                                                      | 52        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                         | <b>56</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE 1AU                                                                     | 56        |
| CHAPITRE 2 : ZONE 2AU                                                                     | 63        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b> | <b>64</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE A                                                                       | 64        |
| CHAPITRE 2 : ZONE N                                                                       | 72        |
| <b>ANNEXES</b>                                                                            | <b>80</b> |

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL d'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de VOUEAUCOURT, représenté sur les plans de zonage.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°- Les articles d'Ordre Public du Règlement National d'Urbanisme précisés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

### **ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

Ces mêmes équipements techniques pourront faire l'objet d'un dépassement de la hauteur telle que prévue à l'article 10 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux exigences fonctionnelles et/ou techniques des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

### **ARTICLE 4 - CLOTURES**

Concernant les clôtures, en application notamment des dispositions de l'article R421-12 d) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.

### **ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS & PERMIS VALANT DIVISION PARCELLAIRE**

1° - Concernant les lotissements et permis valant division parcellaire, en application notamment des dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (article R.431-24 du CU) sur toutes les zones du PLU, à l'exception des zones U et AU.

Dans ces zones U et AU, les règles du présent PLU s'appliqueront aux lots issus des permis d'aménager des lotissements et des permis valant division parcellaire (article R.431-24 du CU).

2° - « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (...).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes » (Pièce n°4.5 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La commune de VOUEAUCOURT est concernée par des zones géographiques de saisine par arrêté préfectoral du 21 octobre 2003. Ces zones sont identifiées sur la plan annexé au présent arrêté (Pièce n°7 du PLU).

En matière d'**archéologie préventive**, les textes législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- le Code du Patrimoine et notamment son livre V : les articles L.521-1 à L.524-16 et les articles L.531-1 à L.531-19 relatifs aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites ;
- 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 ;
- la loi modificative n°2003-77 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Conformément à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, **la saisine du Préfet de Région**, par la personne projetant les travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L 311 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements régis par l'article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- et les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L 621-9 du Code du Patrimoine.

De plus, les travaux suivants font l'objet d'une **déclaration préalable** auprès du Préfet de Région, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager, en application du Code de l'Urbanisme :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Les autres projets, c'est-à-dire les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- un permis de démolir en application de l'article L 421-3 du même Code,
- une déclaration préalable déposée en application de l'article L 421-4 du même Code,
- un permis d'aménager en application de l'article L 421-2 du même Code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R 311-7 et suivants du même Code,

ne donneront pas lieu à une saisine du préfet de Région, sauf si ce dernier, en application de l'article 6 de ce même décret, demande communication d'un dossier qui ne lui a pas été transmis, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

De même, en application de l'article 7 de ce décret, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ci-dessus, peuvent décider de saisir le Préfet de Région pour un dossier, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

D'autre part, en application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : Adresse postale : DRAC – Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Charles Nodier - 25043 BESANCON Cedex - Tél. 03 81 25 54 07), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **ARTICLE 7 - RISQUES NATURELS & NUISANCES**

1° - La commune de VOUEAUCOURT est située en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, conformément aux textes réglementaires suivants : l'arrêté du 22 octobre 2010 pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal », applicable à partir du 1er mai 2011 et l'arrêté du 24 janvier 2011 pour les installations classées dites Seveso, entrant en vigueur à partir du 1er janvier 2013.

2°- La commune de VOUEAUCOURT est affectée par des risques de mouvements de terrain (dolines) et de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen et est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRi). Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à ces risques éventuels et les mesures à prendre, les secteurs bâtis, agricoles ou naturels concernés font l'objet sur les plans de zonage d'une trame particulière ou sont identifiés par un indice "g" (géologique) ou "rg" (retrait-gonflement des argiles) en application de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme.

3°- En application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement posant le principe de la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures de transports terrestres, l'A36, la voie SCNF et plusieurs voies routières ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 déterminant la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures.

Les secteurs soumis aux dispositions de la loi sur le bruit sont présentés à l'Annexe n°8 du dossier de PLU. Les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement implantées en zone d'exposition au bruit doivent répondre aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **ARTICLE 8 – ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER & CONTINUITES ECOLOGIQUES**

1°- En application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, la commune de VOUJEAUCOURT a identifié les éléments de paysage à protéger (EPP). Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de l'article L.123-1-5 III 2° doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la Mairie (Article R 421-23 du Code de l'urbanisme). Et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout ou partie d'un bâtiment protégé. Les plans de zonage (Pièces n°3.1 et 3.2) identifient les éléments paysagers à protéger dont la liste descriptive est annexée au présent règlement (Pièce n°4.4 du PLU).

2°- En application de l'article R123-11h du Code de l'Urbanisme, la commune de VOUJEAUCOURT a identifié les zones humides recensées par la DREAL ou l'EPTB sur les plans de zonage par un indice "zh". Dans ces secteurs d'intérêt écologique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

3°- En application de l'article R123-11i du Code de l'Urbanisme, la commune de VOUJEAUCOURT a identifié les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les Zones Urbaines (U) sont :

- **Zone UA**, elle couvre les secteurs anciens et centraux composant le centre-bourg. Elle comprend le secteur UAv réservé à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de certaines activités économiques et des secteurs UAc en faveur de la diversité commerciale.
- **Zone UB**, elle couvre les secteurs d'habitat, pouvant accueillir ponctuellement de l'activité. Elle comprend deux secteurs UBg concernés par un risque d'effondrement (dolines) et le secteur UBe voué à des équipements publics.
- **Zone UL**, elle couvre les secteurs voués aux équipements sportifs et de loisirs. Elle comprend des secteurs ULzh concernés par des zones humides.
- **Zone UX**, elle couvre les secteurs destinés à accueillir les activités commerciales.
- **Zone UY**, elle couvre les secteurs destinés à accueillir les activités artisanales et industrielles. Elle comprend le secteur particulier UYa de la Gare et un secteur UYg concerné par un risque d'effondrement (dolines).
- **Zone UZ**, elle couvre une zone vouée aux activités économiques du secteur Automobile. Elle comprend un secteur UZzh concerné par une zone humide.

## **CHAPITRE 1 : ZONE UA**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE « UA »**

*La zone « UA » se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services, etc. ....*

*Elle couvre divers secteurs bâtis constituant cette centralité :*

- *les centres historiques, autour de l'église et du temple, de la gare et de la mairie ;*
- *les quartiers d'habitat denses ou à densifier les entourant.*

*L'objectif est de favoriser le caractère de centralité, en développant l'habitat et en accueillant de nouvelles activités commerciales, les services et les équipements collectifs, au bénéfice de tous les habitants de VOUEAUCOURT.*

*Pour mieux atteindre cet objectif, des secteurs UAc ont été plus particulièrement délimités afin d'y préserver et développer la diversité commerciale, à travers des commerces de détail et de proximité.*

*Elle comprend également le secteur « UAv » destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et certaines activités économiques.*

*La typologie bâtie vise à créer les caractéristiques de rues urbaines (continuité du bâti recherchée, ordonnancement des façades, traitement d'espaces publics, etc.).*

*Le caractère de centralité correspond à la volonté de maintenir les ilots bâtis denses, et à celle de densifier les secteurs moins denses de la zone.*

*Des secteurs de la zone « UA », identifiés sur le plan de zonage, font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP + n°, Pièce n°1.2 du PLU).*

*Cette zone « UA » peut comprendre :*

- *des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*
- *des secteurs à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Ces secteurs sont identifiés par un indice « rg » sur les plans de zonage.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles UA 1 et UA 2 est admise.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1°- D'une manière générale, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, à l'exception de celles admises sous condition à l'article UA 2,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de bureaux à l'exception de celles admises sous condition à l'article UA 2,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts extérieurs de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures,
- les entrepôts de toute nature, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article UA2.

2°- En sus, de manière spécifique, sont interdits :

- dans le secteur UAv toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA 2.
- dans le secteur UAc, le changement de destination des locaux commerciaux.

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

1°- D'une manière générale, sont admis :

- les opérations d'habitat dans les secteurs OAP1, OAP2 et OAP3, sous réserve de respecter une densité minimale de 35 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics).
- dans les zones d'aléa moyen indicés « rg », la construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements sous réserve de la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- l'extension mesurée des bâtiments industriels existants, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas aggraver le niveau de nuisances,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de bureaux, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être intégrées à un bâtiment accueillant également une ou d'autres destinations autorisées dans la zone, sans que la surface de plancher consacrée à l'activité commerciale et de bureaux n'excède 300 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> pour l'artisanat,
- les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les entrepôts, sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une activité préexistante dans la zone et d'être intégrés à un bâtiment accueillant également toute autre destination autorisée dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,

- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site,
- les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir dans les conditions prévues aux articles R.421-28 e) et R.421-29 du CU, notamment pour des considérations patrimoniales et urbanistiques.

2°- En sus, de manière spécifique, sont autorisées dans le secteur UAv :

- les activités commerciales et de bureaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- et les logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement des destinations précédentes.

*Rappels :*

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1°- ACCES**

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

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins conformément à l'article 682 du Code Civil, sera inconstructible.

#### **2°- VOIRIE**

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Les voies réservées aux piétons devront bénéficier d'une largeur d'au moins 3 mètres, pour faciliter la circulation des véhicules d'entretien et garantir leur insertion paysagère.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant le retournement sans manœuvre.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

### 1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

### 2°- EAUX PLUVIALES

#### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

##### 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 dont 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 du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

### 1°- PRINCIPES

a) Dans le cas d'un alignement des façades existant par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront en respect de cet alignement, afin de rechercher une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.

Sont concernées par cette règle d'implantation les rues suivantes :

- la rue du Mont Bart (partiellement) ;
- la rue de la Gare (partiellement) ;
- la rue de la Combe Georgin ;
- la rue du Temple (partiellement) ;
- la rue des Fontaines (partiellement).

Les rues soumises à cette règle d'implantation sont localisées sur des plans annexés au présent règlement, ils sont destinés à expliciter les prescriptions édictées par cette règle.

b) Dans le cas d'un ordonnancement des façades sur rue existant par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront suivant un recul compris entre 2 et 6 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Sont concernées par cette règle d'implantation les rues suivantes :

- la rue de Dampierre ;
- la RD 126 de la Place Boudry à la Grande Rue ;
- la rue de Mathay de la Place Boudry à la Rue du Chêne ;
- la rue du Pont (partiellement) ;
- la rue du Mont Bart (partiellement) ;
- la rue de la Gare (partiellement) ;
- la Grande Rue ;
- la rue du 152<sup>e</sup> Régiment d'Infanterie (partiellement).

Les rues soumises à cette règle d'implantation sont localisées sur des plans annexés au présent règlement, ils sont destinés à expliciter les prescriptions édictées par cette règle.

c) Dans les autres cas et afin de générer à terme un certain ordonnancement des façades sur rue, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit au maximum à 6 mètres en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

## 2°- EXCEPTIONS

a) Une implantation différente pourra également être admise en cas d'extension d'un bâti existant ou en bordure d'un parc public de stationnement.

b) Les équipements publics pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus ci-dessus, pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

c) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, projet d'aménagement des latéraux de voirie, configuration de la parcelle, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

d) Les annexes ainsi que les piscines non couvertes devront respecter au minimum le même recul ou le même alignement, toutefois elles ne sont pas soumises à un recul maximum.

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

### **1°- PRINCIPES**

a) Pour obtenir une continuité du bâti en façade sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

b) Au delà du front bâti sur rue, l'implantation est libre.

### **2°- EXCEPTION**

a) Dans le cas de bâtiments préexistants implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

b) Le linéaire d'annexes implanté sur limite doit respecter les hauteurs autorisées à l'article UA10.

c) Les piscines non couvertes et les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **PRINCIPES**

a) Pour obtenir une continuité du bâti en façade sur rue, les constructions en façade sur rue seront jointives les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette continuité pourra résulter pour partie d'un mur ou de tout autre élément architectural de qualité prolongeant le front bâti.

b) A l'arrière d'un front bâti, les constructions s'implanteront à une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance pourra être imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application de cet article :

- la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- la hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

### **1°- PRINCIPE**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

## 2°- EXCEPTIONS

a) Dans les seuls secteurs UAc, cette hauteur pourra être portée à R+3 si, et uniquement si le rez-de-chaussée est à vocation commerciale ou de bureaux.

b) Dans le cas de constructions préexistantes, présentant un volume de toiture permettant la réalisation de deux niveaux de plancher sous combles, ceux-ci pourront être tolérés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale des ouvertures les éclairant.

c) Pour les bâtiments publics, dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.

d) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

e) La hauteur maximum des annexes ne doit pas dépasser 2,70 m sur la limite. Dans le cas d'un faitage perpendiculaire à cette limite, la construction devra respecter une hauteur maximum de 4 m au faitage et de 2,70 m à l'égout de toiture.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

## 2° - PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

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

### Patrimoine et édifice ancien

Les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Pièce n°4.4 du PLU), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L.123-1-5 III 2°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

#### Les matériaux

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

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

#### Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, la rythmé des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste de Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

#### Les façades

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

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

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

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, des lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### Les clôtures sur rue

Éléments importants des continuités viaires et paysagères, les clôtures sur rue sont à traiter par des éléments préservant les transparences sur les façades.

Les clôtures sur rue seront ainsi à réaliser en faisant appel à des éléments privilégiant les percées visuelles :

- le végétal (haies vives ou taillées constituées d'essences variées adaptées au climat),
- les grillages et grilles, etc.....

Ces clôtures pourront être constituées d'un mur bahut afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, ils seront alors réalisés à l'identique du mur de façade de la propriété.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètre. Le mur bahut ne pourra dépasser une hauteur de 0,50 mètre, sauf en cas de dénivelé important où sa hauteur pourra être supérieure, sans toutefois excéder 0,80 mètre. Cependant de part et d'autre des portails, des murs d'une hauteur maximale de 1,80 mètres pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

D'une manière générale, les clôtures sur rue devront :

- être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- intégrer les accessoires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.
- s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

Sont interdits :

- les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses ;
- les plantations qui ne sont pas d'essences locales. Les haies opaques, telles que les Thuyas, les Aucubas et les Lauriers ne sont pas autorisées.

#### Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 2 m par rapport au niveau du terrain naturel.

#### Les équipements techniques

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

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

#### **1°- PRINCIPES**

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

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

## 2°- MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

a) Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
- pour les constructions liées à de l'activité commerciale ou de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

b) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

c) Dans tous les cas, il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 6 places extérieures de stationnement créées.

d) Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux ou recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Et il sera exigé :

- en habitat collectif, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux et les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

## 3°- EXCEPTIONS

a) Dans les secteurs concernés par une opération d'ensemble définie à l'article R 123-10-1 (cf. Article 5.1 du titre I du présent règlement), des places de stationnement mutualisées pourront être imposées lorsqu'il y a création de voirie.

b) L'article R111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique. Ainsi, il ne peut 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.

c) En cas de réhabilitation ou restauration d'un bâtiment existant, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

d ) L'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« (...) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire (aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*(...) Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle. Les plantations seront d'essences locales.

Et il sera tenu compte des éléments du patrimoine naturel identifiés en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, auxquels s'appliquent les prescriptions et recommandations de l'Annexe n°4.4 du présent règlement.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES « UB »**

*Les zones UB couvrent les secteurs d'habitat pavillonnaire récents.*

*L'habitat est la destination quasi exclusive des sols ; seules quelques activités artisanales, commerciales et de service peuvent également être tolérées, ainsi que quelques équipements publics nécessaires à l'habitat.*

*Le bâti est de type diffus. L'évolution du bâti est à concevoir le long des voies, pour mieux structurer les espaces publics. La volonté est de favoriser une densification progressive de ces zones d'habitat.*

*Cette zone "UB" peut comprendre :*

- *des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du dossier de PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*
- *des secteurs pouvant éventuellement présenter un risque d'effondrement de terrain (dolines) ont été identifiés par un indice « g » sur le plan de zonage. Pour ces terrains, les constructeurs devront faire procéder à toute étude géotechnique utile sous leur responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.*
- *des secteurs à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Ces secteurs sont identifiés par un indice « rg » sur les plans de zonage.*

*Et un secteur UBe est destiné à des équipements publics.*

*Des secteurs de la zone « UB », identifiés sur le plan de zonage, font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP + n°, Pièce n°1.2 du dossier de PLU).*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles UB 1 et UB 2 est admise.

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1°- D'une manière générale, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de bureaux à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB 2,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures,
- les entrepôts de toute nature, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article UB2.

2°- En sus, de manière spécifique, sont interdits :

- dans les secteurs UBg, le comblement des dolines, celles-ci devant rester en état.
- dans le secteur UBe, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB 2.

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

1°- D'une manière générale, sont admis :

- les opérations d'habitat dans les secteurs OAP4, OAP5 et OAP8, sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics),
- dans les zones d'aléa moyen indicés « rg », la construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements sous réserve de la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité n'excède 100 m<sup>2</sup> ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité n'excède 200 m<sup>2</sup> et la surface de vente 100 m<sup>2</sup> ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation de bureaux sans que la surface consacrée à l'activité n'excède 100 m<sup>2</sup> ;
- les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les entrepôts, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité préexistante et sont implantés dans la continuité des bâtiments principaux de celle-ci ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site.

2°- En sus, de manière spécifique, sont autorisées dans le secteur UBe toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

### *Rappels :*

- *Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques notamment pour tenir compte des risques naturels et technologiques éventuels, conformément aux éléments du Porter à Connaissance de l'Etat relatif à ces risques, et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*
- *Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1° - ACCES**

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

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

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins conformément à l'article 682 du Code Civil, sera inconstructible.

#### **2° - VOIRIE**

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Les voies réservées aux piétons devront bénéficier d'une largeur d'au moins 3 mètres, pour faciliter la circulation des véhicules d'entretien et garantir leur insertion paysagère.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant le retournement sans manœuvre.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

#### **1° - EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

## 2°- EAUX PLUVIALES

### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

#### 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 de 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 du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

### 1°- PRINCIPES

Afin de générer à terme un certain ordonnancement des façades sur rue, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit au maximum à 6 mètres en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

### 2°- EXCEPTIONS

a) En secteur UBe, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

b) Dans le cas de construction préexistante, implantée entre l'alignement et 4 mètres en recul de cet alignement, son extension pourra être tolérée, dans un souci de meilleure intégration architecturale, au plus dans le prolongement de la façade existante.

c) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, configuration de la parcelle, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

d) Les annexes ainsi que les piscines non couvertes devront respecter au minimum le même recul ou le même alignement que spécifié ci-dessus en 1° et 2°, toutefois elles ne sont pas soumises à un recul maximum.

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

### 1°- PRINCIPES

Les constructions admises s'implanteront soit sur limite, soit en recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

### 2°- EXCEPTIONS

a) En secteur UBe, la distance par rapport à la limite séparative de toute construction est de H/2 avec un minimum de 6 mètres dès lors qu'il existe des constructions tiers en vis-à-vis. Dans les autres cas, l'implantation de toute construction sur la limite séparative est autorisée.

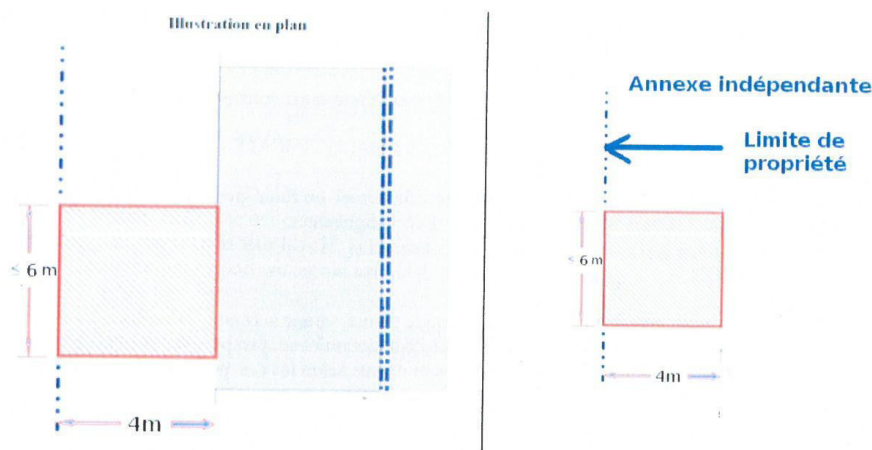
b) Les extensions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

c) L'implantation des constructions devra respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de la forêt.

d) Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de 4 m définie ci-dessus, y compris dans le secteur UBe, pour des volumes répondant aux conditions cumulées suivantes :

- respecter les hauteurs autorisées à l'article UB 10 ;
- le linéaire d'annexes implanté sur limite ne doit pas dépasser une longueur de 6 m au total par limite concernée. Cette longueur pourra être dépassée pour l'adaptation du bâti aux personnes à mobilité réduite (PMR), dans la limite des normes nécessaires à l'adaptation PMR et sous réserve que le logement auquel se rattachent les annexes soit également adapté à ce type de handicap.

e) Les piscines non couvertes et les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.



## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles s'implanteront à une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance pourra être imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application de cet article :

- la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- la hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

### **1°- PRINCIPE**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3 niveaux : rez-de-chaussée + 2 niveaux + 1 niveau sous combles autorisé. Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

### **2°- EXCEPTIONS**

a) Une hauteur différente pourra être admise dans le cas d'extension d'une construction existante, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ou avec les constructions voisines.

b) La hauteur maximum ne doit pas dépasser 2,70 m sur la limite. Dans le cas d'un faîtage perpendiculaire à cette limite, la construction devra respecter une hauteur maximum de 4 m au faîtage et de 2,70 m à l'égout de toiture. La hauteur des annexes implantées librement dans la bande de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives ne doit pas dépasser 2,70 m.

c) Dans le cas de bâtiments publics, une hauteur différente pourra être admise pour des éléments techniques et fonctionnels.

d) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### **2° - PRINCIPES GENERAUX**

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

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

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

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

### La volumétrie

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

### Les matériaux

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

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

### Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, la rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste de Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

### Les façades

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

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

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

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### Les clôtures sur rue

Éléments importants des continuités viaires et paysagères, les clôtures sur rue sont à traiter par des éléments préservant les transparences sur les façades. Les clôtures sur rue seront ainsi à réaliser en faisant appel à des éléments privilégiant les percées visuelles :

- le végétal (haies vives ou taillées constituées d'essences variées adaptées au climat),
- les grillages et grilles, etc.....

Ces clôtures pourront être constituées d'un mur bahut afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, ils seront alors réalisés à l'identique du mur de façade de la propriété.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètre. Le mur bahut ne pourra dépasser une hauteur de 0,50 mètre, sauf en cas de dénivelé important où sa hauteur pourra être supérieure, sans toutefois excéder 0,80 mètre. Cependant de part et d'autre des portails, des murs d'une hauteur maximale de 1,80 mètres pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

En secteur UBe, la hauteur des clôtures en bordure de voie pourra être supérieure ou égale à 2 mètres pour des raisons de sécurité.

D'une manière générale, les clôtures sur rue devront :

- être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant,
- intégrer les accessoires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.
- s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

Sont interdits :

- les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses ;
- les plantations qui ne sont pas d'essences locales. Les haies opaques, telles que les Thuyas, les Aucubas et les Lauriers ne sont pas autorisées.

### Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 2 m par rapport au niveau du terrain naturel. En secteur UBe, la hauteur des clôtures en limite séparative pourra excéder 2 m pour des raisons de sécurité.

### Les équipements techniques

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

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **1° - PRINCIPES**

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

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### **2° - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

a) Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
- pour les constructions liées à de l'activité commerciale ou de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

b) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

c) Dans tous les cas, il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 6 places extérieures de stationnement créées.

d) Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux ou recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Et il sera exigé :

- en habitat collectif, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux et les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### 3° - EXCEPTIONS

a) Dans les secteurs concernés par une opération d'ensemble définie à l'article R 123-10-1 (cf. Article 5.1 du titre I du présent règlement), des places de stationnement mutualisées pourront être imposées lorsqu'il y a création de voirie.

b) L'article R111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique. Ainsi, il ne peut 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.

c) En cas de faible extension d'un volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées.

d) L'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« (...) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire (aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*(...) Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle. Les plantations seront d'essences locales.

Et il sera tenu compte des éléments du patrimoine naturel identifiés en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, auxquels s'appliquent les recommandations de l'Annexe n°4.4 du présent règlement.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

## **CHAPITRE 3 : ZONE UL**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES « UL »**

*La zone « UL » couvre les secteurs urbanisés réservés aux activités sportives, de loisirs et de plein air.*

*Cette zone est fortement soumise au risque d'inondation du Doubs. Les surfaces submersibles sont identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Elles sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*

*Cette zone comprend deux zones humides identifiées par un indice "zh".*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles UL 1 et UL 2 est admise.

##### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises sous condition à l'article UL 2.

Dans les secteurs "ULzh", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

##### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol destinées à la pratique d'activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les exhaussements et affouillements du sol des constructions et installations admises dans cette zone, dès lors qu'elles sont intégrées au paysage et qu'elles n'impactent pas une zone humide.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

###### **1°- ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

## 2°- VOIRIE

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Les voies réservées aux piétons devront bénéficier d'une largeur d'au moins 3 mètres, pour faciliter la circulation des véhicules d'entretien et garantir leur insertion paysagère.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

#### 1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

#### 2°- EAUX PLUVIALES

##### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

###### 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 de 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 du 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.

- 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Cependant les travaux exécutés sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Pièce n°4.4 du PLU), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L.123-1-5 III 2°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas imposé de prescription particulière, excepté que dans le cas de constructions recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus.

Le nombre de places à prévoir doit être apprécié au regard des activités prévues.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **CHAPITRE 4 : ZONE UX**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES « UX »**

*La zone « UX » couvre les secteurs réservés à l'accueil d'activités commerciales.*

*Cette zone comprend des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale et industrielle,
- les occupations et utilisations du sol destinées à de l'habitat, sauf celles visées à l'article UX2,
- le camping-caravaning et d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, sauf celles visées à l'article UX 2,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UX 2,
- les entrepôts de toute nature, à l'exception de ceux admis à l'article UX 2.

##### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- l'habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, dans la limite d'une habitation par activité et sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités autorisés et dans le respect d'une typologie architecturale identique,
- les entrepôts, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité préexistante et sont implantés à proximité de celle-ci,
- les dépôts de matériel ou de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts devront être stockés sur une aire étanche,
- les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

#### *Rappels :*

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article*

*R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques et à celles de l'article R.111-11 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1°- ACCES**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire.

En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ..) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie et le ramassage des ordures ménagères au plus près des bâtiments.

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **2°- VOIRIE**

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte (flux automobiles, cycles et piétons), aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant un retournement sans manœuvre.

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

## 1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

## 2°- EAUX PLUVIALES

### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

#### 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 dont 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 du 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 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1°- PRINCIPE

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### 2°- EXCEPTIONS

a) Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1°- PRINCIPE**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

### **2°- EXCEPTION**

Par rapport aux limites de la zone UX communes avec des zones d'habitat, un recul de 15 mètres pourra être imposé, pour des motifs de sécurité ou/et d'intégration paysagère.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises seront :

- soit jointives ou accolées,
- soit respecteront un recul minimum de 5 mètres les unes par rapport aux autres pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1°- PRINCIPE**

La hauteur des constructions admises ne devra excéder une hauteur maximale de 12 mètres par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

### **2°- EXCEPTION**

- a) Un dépassement pourra être admis pour des éléments techniques liés à l'activité, comme silos, cheminées, aérations, etc..., sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.
- b) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### 2° - PRINCIPES GENERAUX

La zone UX se caractérise par une grande variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel).

#### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

#### Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### Les couleurs

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

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste de Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

#### Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de supports d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

#### Les clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel, sur rue et en limites séparatives.

La conception des clôtures, tant par leurs proportions que par leurs aspects extérieurs, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Dans les secteurs affectés par les risques d'inondation, seuls sont admis les dispositifs ajourés de type grille seule (pas de mur bahut) ou grillage accompagné d'une composition paysagère.

D'une manière générale, les clôtures sur rue devront :

- être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant,
- intégrer les accessoires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.
- s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

Sont interdits :

- les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses ;
- les plantations qui ne sont pas d'essences locales. Les haies opaques, telles que les Thuyas, les Aucubas et les Lauriers ne sont pas autorisées.

### Les équipements techniques

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

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

### **1° - PRINCIPES**

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### **2° - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

a) Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

b) 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.

c) La création d'aires de stationnement et de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 6 places extérieures de stationnement créées. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

d) Dans le cas de constructions à destination de bureaux ou recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Et il sera exigé dans les bureaux et les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle. Les plantations seront d'essences locales.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

## **CHAPITRE 5 : ZONE UY**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES « UY »**

*La zone « UY » couvre les secteurs réservés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.*

*Cette zone comprend un secteur UYa correspondant au secteur particulier de la Gare et un secteur "UYg" concerné par un risque d'effondrement (dolines). Pour ces terrains, les constructeurs devront faire procéder à toute étude géotechnique utile sous leur responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.*

*Cette zone comprend des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1°- D'une manière générale, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sauf celles visées à l'article UY 2,
- les occupations et utilisations du sol destinées à de l'habitat, sauf celles visées à l'article UY 2,
- le camping-caravaning et d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, sauf celles visées à l'article UY 2,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UY 2.

2°- En sus, de manière spécifique, sont interdits

- dans le secteur UYa les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, sauf celles visées à l'article UY2 ;
- dans les secteurs UYg, le comblement des dolines, celles-ci devant rester en état.

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

1°- D'une manière générale, sont admis :

- les activités commerciales, sous réserve d'être liées à une activité artisanale en place et compatibles avec la vocation de la zone,
- l'habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, dans la limite d'une habitation par activité et sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités autorisés et dans le respect d'une typologie architecturale identique,

- les dépôts de matériel ou de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts devront être stockés sur une aire étanche.
- les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

2°- En sus, de manière spécifique, sont autorisées dans le secteur UYa les activités industrielles, sous réserve de ne pas entraîner des nuisances et des dangers incompatibles avec le caractère de la zone et l'habitat des zones voisines.

*Rappels :*

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article*

*R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1°- ACCES**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire.

En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie et le ramassage des ordures ménagères au plus près des bâtiments.

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **2°- VOIRIE**

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte (flux automobiles, cycles et piétons), aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant un retournement sans manœuvre.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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.

##### **1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

##### **2°- EAUX PLUVIALES**

#### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

##### 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 dont 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 20l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

### **1°- PRINCIPE**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### **2°- EXCEPTIONS**

a) Dans les secteurs non concernés par le PPRI, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

### **1°- PRINCIPE**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

### **2°- EXCEPTION**

Par rapport aux limites de la zone UY communes avec des zones d'habitat, un recul de 15 mètres pourra être imposé, pour des motifs de sécurité ou/et d'intégration paysagère.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises seront :

- soit jointives ou accolées,
- soit respecteront un recul minimum de 5 mètres les unes par rapport aux autres pour permettre l'entretien 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**

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

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1° - PRINCIPE

La hauteur des constructions admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

### 2° - EXCEPTION

a) Un dépassement pourra être admis pour des éléments techniques liés à l'activité, comme silos, cheminées, aérations, etc..., sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

b) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### 2° - PRINCIPES GENERAUX

La zone UY se caractérise par une grande variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel).

Dans le secteur UYa, les travaux exécutés sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Pièce n°4.4 du PLU), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L.123-1-5 III 2°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

### Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### Les couleurs

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

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste du Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

### Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de supports d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

### Les clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel, sur rue et en limites séparatives.

La conception des clôtures, tant par leurs proportions que par leurs aspects extérieurs, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Dans les secteurs affectés par les risques d'inondation, seuls sont admis les dispositifs ajourés de type grille seule (pas de mur bahut) ou grillage accompagné d'une composition paysagère.

D'une manière générale, les clôtures sur rue devront :

- être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant,
- intégrer les accessoires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.
- s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

Sont interdits :

- les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses ;
- les plantations qui ne sont pas d'essences locales. Les haies opaques, telles que les Thuyas, les Aucubas et les Lauriers ne sont pas autorisées.

### Les équipements techniques

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

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT**

### **1° - PRINCIPES**

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### **2° - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

a) Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance et des besoins de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires.

b) 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.

c) La création d'aires de stationnement et de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 6 places extérieures de stationnement créées. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

d) Dans le cas de constructions à destination de bureaux ou recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Et il sera exigé dans les bureaux et les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

## ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle. Les plantations seront d'essences locales.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

## **CHAPITRE 6 : ZONE UZ**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES « UZ »**

*La zone « UZ » couvre le secteur réservé à l'accueil des activités économiques spécifiques du secteur automobile.*

*Cette zone comprend une petite zone humide identifiée par un indice "zh".*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles UZ 1 et UZ 2 est admise.

##### **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UZ 2 sont interdites.

Dans le secteur "UZzh", toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

##### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés les équipements, installations et activités économiques, sous réserve d'être liés au secteur automobile.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

##### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

##### **1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

## 2°- EAUX PLUVIALES

### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

#### 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 de 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 du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

### **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas imposé de prescription particulière, cependant :

- les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures ;
- et les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont :

- **Zone 1AU**, elle couvre une zone prolongeant des secteurs bâtis et a pour destination dominante l'habitat,
- **Zone 2AU**, elle couvre une zone d'urbanisation différée à vocation d'habitat.

### **CHAPITRE 1 : ZONE 1AU**

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

##### **CARACTERE DE LA ZONE « 1AU »**

*La zone 1AU est une zone à urbaniser en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. L'aménagement d'une zone 1AU devra s'effectuer sur la totalité de la zone. Sa réalisation pourra néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.*

*La vocation de cette zone est l'habitat de manière quasi-exclusive. Seuls quelques petits commerces ou services de proximité et des équipements publics pourront y être accueillis.*

*Cette zone fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (Pièce n°1.2 du PLU).*

##### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1AU-1 et 1AU-2 est admise.

##### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation de commerce et de bureaux, à l'exception de ceux admis à l'article 1AU.2,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- les entrepôts de toute nature,
- et les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article AU.2.

## **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les opérations d'habitat, à condition de comporter 20% de logements sociaux ;
- les opérations d'habitat dans le secteur OAP6, sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics),
- les constructions à vocation commerciale et de bureaux si leur superficie n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement, et s'ils sont intégrés dans un bâtiment accueillant de l'habitat présentant une surface de plancher au moins équivalente au total des commerces et bureaux présents dans le bâtiment,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-1 et celles visées aux trois tirets ci-dessus, sous condition de :
  - ne pas compromettre les principes illustrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, notamment en ce qui concerne le maillage des voies et réseaux prévus (Pièce n°1.2 du PLU),
  - de s'intégrer dans un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone aux fins d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaisés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc.
  - et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

*Rappels :*

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article*

*R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques notamment pour tenir compte des risques naturels et technologiques éventuels, conformément aux éléments du Porter à Connaissance de l'Etat relatif à ces risques, et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1°- ACCES**

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

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins conformément à l'article 682 du Code Civil, sera inconstructible.

#### **2°- VOIRIE**

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

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme (hors stationnement).

Les voies réservées aux piétons devront bénéficier d'une largeur d'au moins 3 mètres, pour faciliter la circulation des véhicules d'entretien et garantir leur insertion paysagère.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...) puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant le retournement sans manœuvre.

#### **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

##### **1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

##### **2°- EAUX PLUVIALES**

#### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

##### 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 dont 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 du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

### **1°- PRINCIPES**

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques,
- soit au maximum à 6 mètres en recul de l'alignement.

### **2°- EXCEPTION**

a) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, d'ensoleillement ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

b) Les annexes ainsi que les piscines non couvertes devront respecter au minimum le même recul ou le même alignement que spécifié ci-dessus en 1° et 2°, toutefois elles ne sont pas soumises à un recul maximum.

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

### **1°- PRINCIPES**

Les constructions admises s'implanteront :

- soit sur limite,
- soit en recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

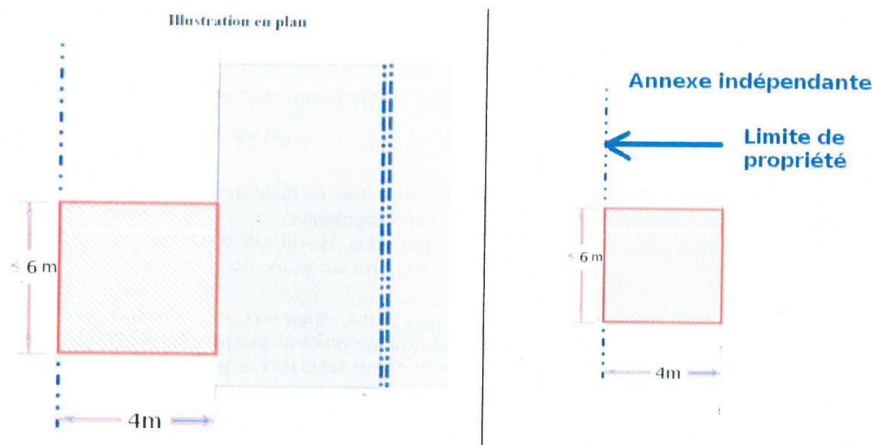
### **2°- EXCEPTION**

a) L'implantation des constructions devra respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de la forêt.

b) Les annexes pourront s'implanter librement dans la bande de 4 m définie ci-dessus, pour des volumes répondant aux conditions cumulées suivantes :

- respecter les hauteurs autorisées à l'article 1AU 10 ;
- le linéaire d'annexes implanté sur limite ne doit pas dépasser une longueur de 6 m au total par limite concernée. Cette longueur pourra être dépassée pour l'adaptation du bâti aux personnes à mobilité réduite (PMR), dans la limite des normes nécessaires à l'adaptation PMR et sous réserve que le logement auquel se rattachent les annexes soit également adapté à ce type de handicap.

c) Les piscines non couvertes et les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.



### **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions seront :

- soit jointives ou accolées,
- soit elles respecteront un recul de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise du sol.

### **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **1°- PRINCIPE**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3 niveaux : rez-de-chaussée + 2 niveaux. Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

#### **2°- EXCEPTION**

- a) Dans le cas de bâtiments publics, une hauteur différente pourra être admise pour des éléments techniques et fonctionnels.
- b) La hauteur des annexes implantées librement dans la bande de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives ne doit pas dépasser 2,70 m.

### **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il sera fait application de l'article UA 11.

#### **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

Il sera fait application de l'article UA 12.

#### **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il sera fait application de l'article UA 13.

## **CHAPITRE 2 : ZONE 2AU**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE « 2AU »**

*La zone 2AU est une zone d'urbanisation future différée.*

*La zone ne dispose pas à ce jour d'équipements publics de dimension suffisante à proximité immédiate, permettant l'aménagement de l'ensemble de la zone et son urbanisation nécessite au préalable une étude paysagère et environnementale ainsi que la réalisation d'un schéma de composition.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification du PLU qui visera à intégrer les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Elle se fera dans les conditions prévues aux articles .123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (Pièce n°1.2 du PLU).*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles AU2-1 et AU2-2 est admise.

##### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article AU2.2

##### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

#### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières, excepté pour les articles 6,7 et 8 où il sera fait application des articles 1AU-6, 1AU-7 et 1AU-8.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

### **CHAPITRE 1 : ZONE A**

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

##### **CARACTERE DE LA ZONE « A »**

*La zone « A » est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend un secteur "Al" accueillant des équipements d'intérêt collectif au sein de jardins partagés et un secteur "Ag" concerné par un risque d'affaissement (dolines). Pour ces terrains, les constructeurs devront faire procéder à toute étude géotechnique utile sous leur responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.*

*Cette zone comprend également des zones humides identifiées par un indice "zh".*

*Cette zone comprend des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.*

##### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles A1 et A2 est admise.

##### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans les secteurs Ag, le comblement des dolines est interdit, celles-ci devant rester en état.

Dans les secteurs "Azh" et "Alzh", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de protection des terres agricoles,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les exhaussements et affouillements de sol liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

Sont admis dans le secteur « Al » :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de protection des terres agricoles,
- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des jardins partagés.

Rappels :

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article*

*R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1°- ACCES**

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

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **2°- VOIRIE**

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

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 tout temps par des véhicules lourds d'entretien des réseaux ou de défense contre l'incendie.

### **1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conformément aux dispositions du règlement en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

### **2°- EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE**

#### **Dispositions générales pour la maitrise des eaux pluviales.**

##### Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privée 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 dont 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 20l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

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

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1°- PRINCIPE**

D'une manière générale et dans le secteur "AI", les constructions et installations admises doivent être édifiées :

- à l'alignement
- ou bien respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### **2°- EXCEPTIONS**

a) Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1°- PRINCIPES**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimum de 100 mètres avec la limite d'une zone U ou AU.

Dans le secteur "AI" et dans les autres cas, les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

### **2°- EXCEPTION**

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de la forêt.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

D'une manière générale et dans le secteur AI, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol, excepté pour le secteur "AI" dont les constructions et installations admises ne doivent pas occuper plus de 5% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1° - PRINCIPES

- a) La hauteur des constructions admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.
- b) La hauteur des constructions admises autre qu'agricoles ne devra pas excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 9 mètres au faîtage.
- c) Dans le secteur "A1", la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder 4 mètres au faîtage.

### 2° - EXCEPTION

- a) Un dépassement pourra être admis pour des éléments techniques liés à l'activité, comme silos, cheminées, aérations, etc..., ou de fonctionnalité des bâtiments agricoles, sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.
- b) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### 2° - PRINCIPES GENERAUX

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

#### La volumétrie

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

#### Les matériaux

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

### Les couleurs

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

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste du Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

### Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

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

### Les équipements techniques

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Dans le cas de constructions recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. Et il sera exigé dans les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Dans le secteur AI, le nombre de places doit être apprécié au regard des activités prévues.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être correctement entretenus afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Et il sera tenu compte des éléments du patrimoine naturel identifiés en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, auxquels s'appliquent les recommandations de l'Annexe n°4.4 du présent règlement.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

## **CHAPITRE 2 : ZONE N**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE « N »**

La zone « N » couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles et des boisements. Elle comporte des secteurs N1 réservés aux activités sportives et de loisirs et un secteur "Ng" concerné par un risque d'affaissement de sols (dolines). Pour ces terrains, les constructeurs devront faire procéder à toute étude géotechnique utile sous leur responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.

Cette zone comprend également des zones humides identifiées par un indice "zh".

L'objectif de cette zone est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur.

Cette zone comprend des surfaces submersibles identifiées par une trame pointillée sur le plan de zonage. Ces surfaces tramées sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs et de l'Allan approuvé le 27 mai 2005 (Annexe n°5.3 du PLU) et auquel il devra être fait référence pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles N1 et N2 est admise.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises sous condition à l'article N2.

Dans les secteurs Ng, le comblement des dolines est interdit, celles-ci devant rester en état.

Dans les secteurs "Nzh" et "Nlzh", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1°- D'une manière générale, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif (pylône de téléphonie, poste de transformation, etc.), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- les réhabilitations et la restauration des constructions existantes, dans le volume existant et sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements pré existants,
- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et des ruisseaux, à la régulation des eaux pluviales, à l'entretien et à la restauration des canaux d'amenée des centrales hydroélectriques et à la mise en valeur écologique des sites,
- les exhaussements et affouillements du sol des constructions et installations admises dans cette zone, dès lors qu'elles sont intégrées au paysage et qu'elles n'impactent pas une zone humide.

2°- En sus, de manière spécifique, dans le secteur NI, sont admis :

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements publics liés aux sports et aux loisirs ;
- les constructions, travaux, ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites (kiosque, aire de pique-nique, abri, panneaux, ...).

*Rappels :*

*- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques et à celles de l'article R.111-21 sur l'intégration du projet dans son environnement.*

*- Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

1°- ACCES

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

Tout nouvel accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2°- VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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.

### **1°- EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT**

Les constructions ou installations admises ne nécessiteront aucun raccordement au réseau public d'eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou en cours de réalisation, conformément aux règlements sanitaires en vigueur du Service de l'Eau et de l'Assainissement du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être dirigées par des canalisations souterraines de dimension suffisante sur des dispositifs de traitement non collectif et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, et d'un diamètre minimum de 100 mm pour celles d'alimentation en eau potable.

### **2°- EAUX PLUVIALES**

#### **Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales.**

##### 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 dont 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 du 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 des 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, et ne sont pas exclusives des dispositions légales.

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.

### 3°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés 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 et privé.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une manière générale et dans le secteur NI, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1°- PRINCIPES**

D'une manière générale et dans le secteur NI, les constructions et installations admises peuvent s'implanter sur au moins une limite ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

### **2°- EXCEPTION**

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de la forêt.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

D'une manière générale et dans le secteur NI, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol, excepté dans le secteur NI où :

- les nouvelles constructions sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions admises ne doivent pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application de cet article, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1°- PRINCIPE

D'une manière générale et dans le secteur NI, la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

### 2°- EXCEPTIONS

- a) Cette hauteur est minorée à 6 mètres en cas de toiture terrasse.
- b) Un dépassement pourra être admis pour des éléments techniques liés à l'usage, comme silos, cheminées, aérations, etc..., sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.
- c) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### 2° - PRINCIPES GENERAUX

Tout projet de constructions, d'ouvrages ou de travaux doit participer à la préservation et à la mise en valeur et s'insérer dans le paysage environnant y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes de la zone N. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel.

Il est recommandé de faire appel au technicien coloriste du Pays de Montbéliard Agglomération pour définir les règles de colorimétrie respectant l'environnement dans lequel se situe le bâtiment à rénover ou à construire.

Et les travaux exécutés sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Pièce n°4.4 du PLU), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

### Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

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

### Les équipements techniques

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

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

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

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ne sont pas autorisés en saillie des toitures, ils doivent être intégrés aux toitures.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ou de l'équipement, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, dans le respect de la législation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

Dans le cas de constructions recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. Et il sera exigé dans les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

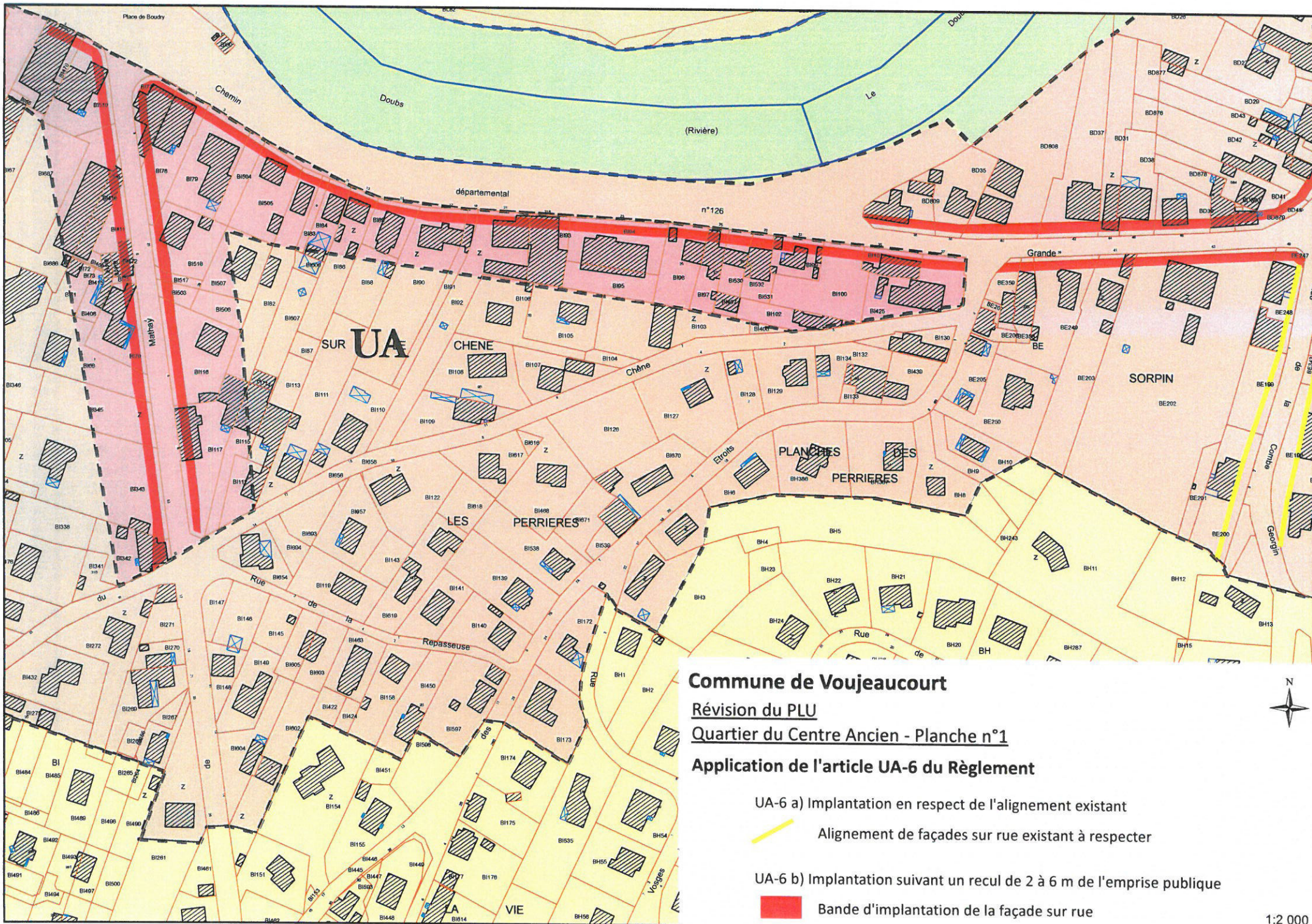
Et il sera tenu compte des éléments du patrimoine naturel identifiés en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, auxquels s'appliquent les recommandations de l'Annexe n°4.4 du présent règlement.

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

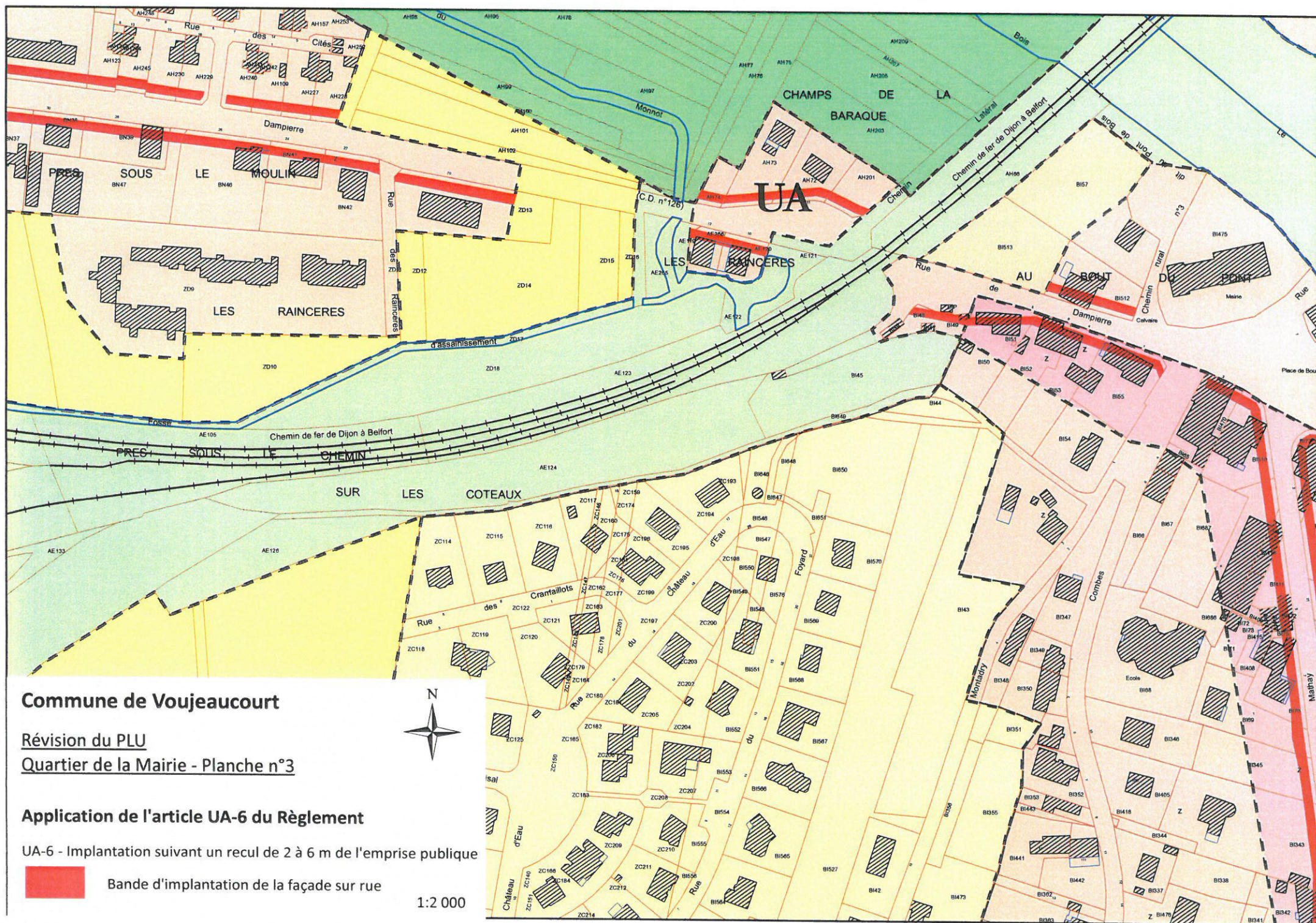
## ANNEXES

### Application de l'article UA-6 du Règlement (Plans au 1 / 2 000)

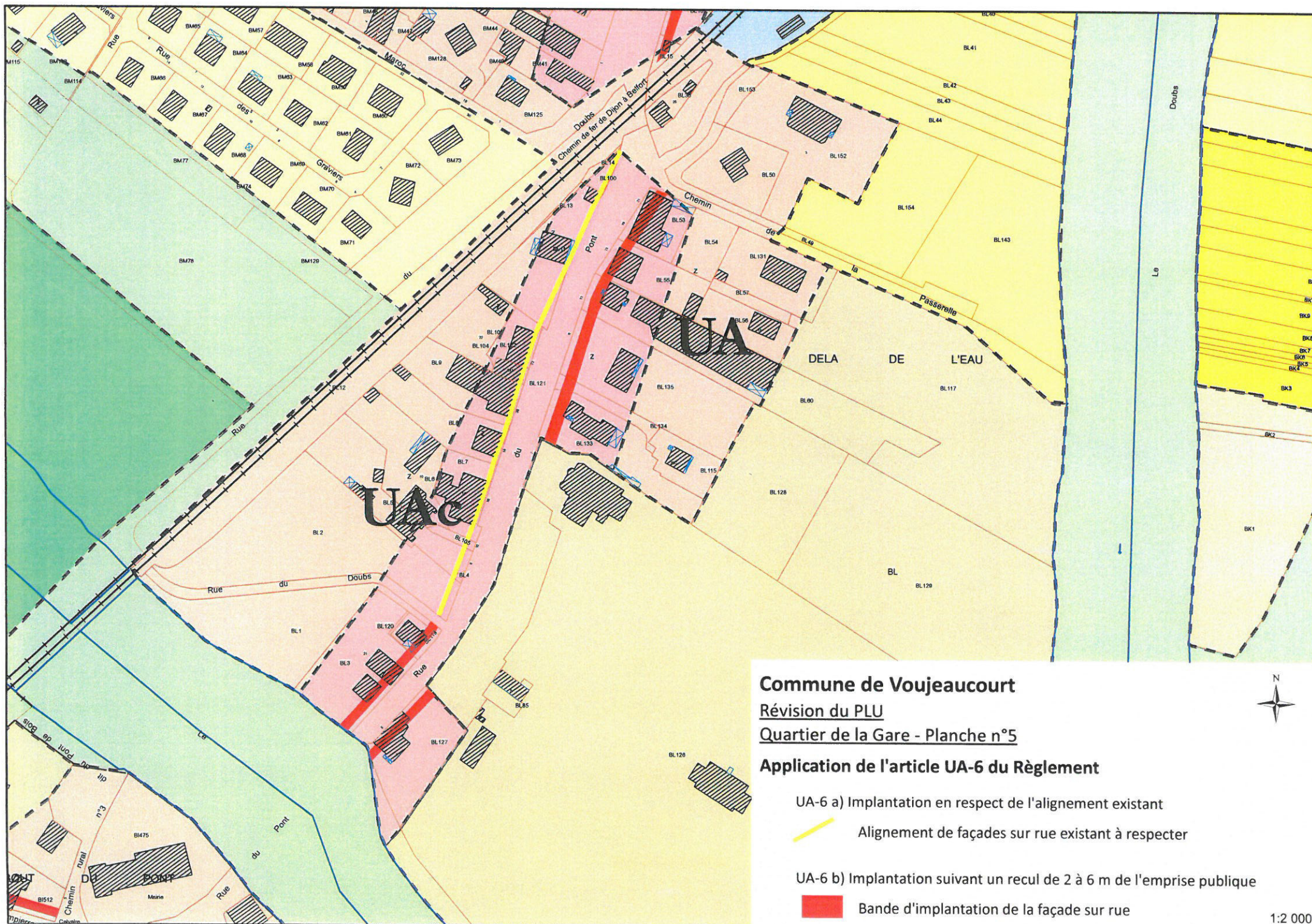
- Quartier du Centre Ancien - Planches n°1 et 2
- Quartier de la Mairie - Planche n°3
- Quartier du Moulin - Planche n°4
- Quartier de la Gare - Planches n°5 et 6

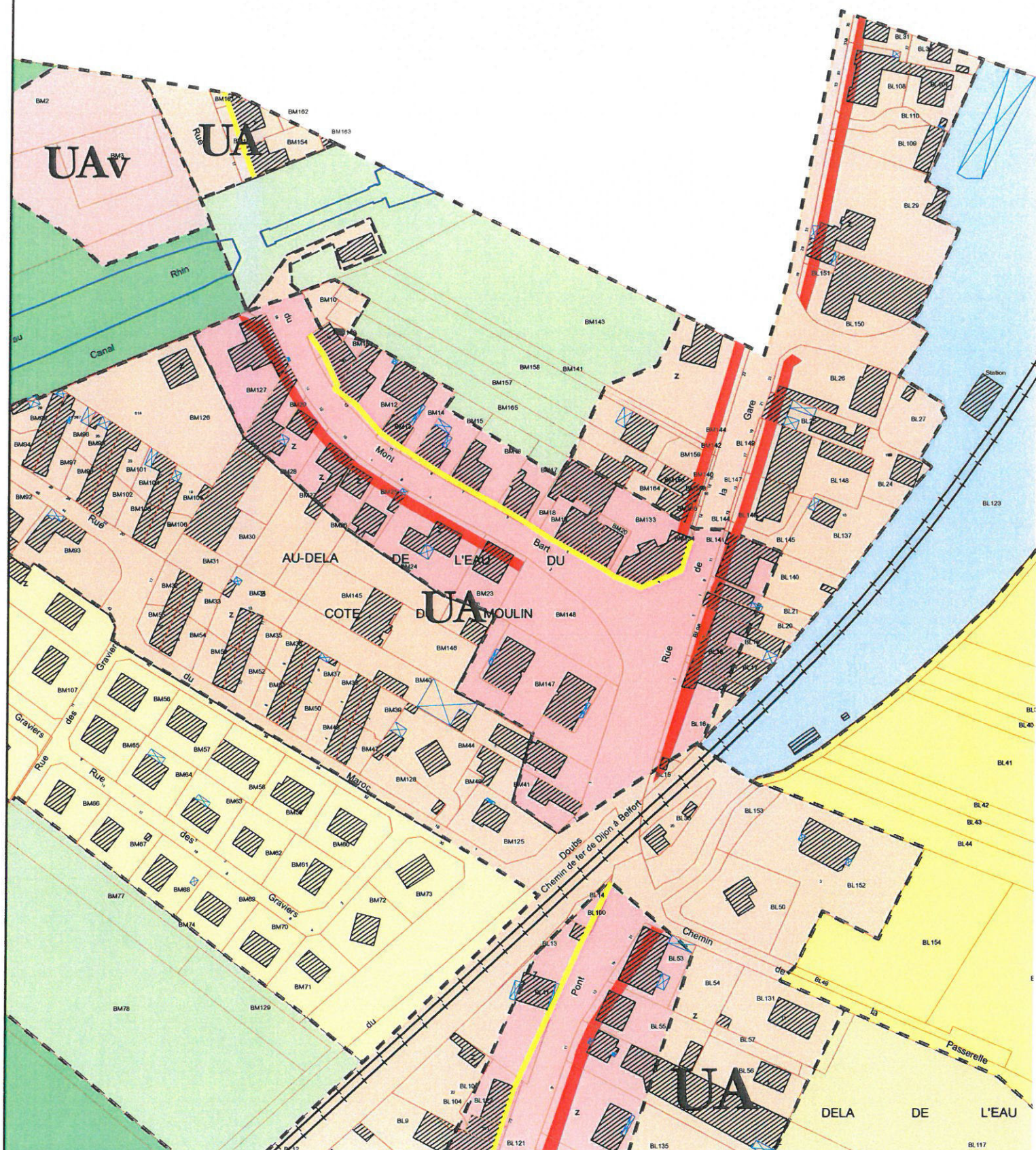












## Commune de Voujeaucourt

### Révision du PLU

### Quartier de la Gare - Planche n°6

### Application de l'article UA-6 du Règlement

UA-6 a) Implantation en respect de l'alignement existant

 Alignement de façades sur rue existant à respecter

UA-6 b) Implantation suivant un recul de 2 à 6 m de l'emprise publique

 Bande d'implantation de la façade sur rue



1:2 000