

## 4 – Règlement

SOUS - PREFECTURE  
21 DEC. 2020  
MONTBELIARD



Révision du POS prescrite le 25 juin 2010  
Elaboration du PLU mutualisée Seloncourt/Hérimoncourt

**PLU approuvé le 28 Janvier 2014**

*Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016*

*Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018*

**Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020**

Daniel BUCHWALDER  
Maire



# [ PLAN LOCAL D'URBANISME ]

Cabinet URBICAND – Dossier d'approbation du PLU  
Agence de Développement et d'Urbanisme pour les modifications  
apportées au PLU



# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
<b>ZONE UA</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>27</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>33</b>
<b>ZONE UY</b>	<b>37</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
<b>ZONE 1AU</b>	<b>41</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
<b>ZONE A</b>	<b>47</b>
<b>ZONE N</b>	<b>51</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>55</b>



# DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Seloncourt.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

Par ailleurs, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la

commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

Pour rappel, la réglementation applicable en matière d'archéologie est la suivante : code du patrimoine et notamment son livre V, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2002, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004, et enfin la loi n°2004-804 du 09 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 7).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations... » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricoles (A) et naturelles (N).

**Les zones urbaines (U)** regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :

- **La zone UA** : zone urbaine de bâti dense.
- **La zone UB** : périphérie immédiate du centre ancien comportant une diversité fonctionnelle et une densité modérée
- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité, principalement affectée à l'habitation.
- **La zone UE** : zone dédiée aux équipements collectifs.
- **La zone UY** : zone affectée aux activités économiques.

**Les zones à urbaniser (AU)** regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent dans les zones 1AU (1AUb, 1AUc).

**Les zones agricoles (A)** regroupent 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 **AP**, présentant un intérêt paysager fort.

**Les zones naturelles et forestières (N)** regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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'espaces naturels. La zone N comporte 2 sous-secteurs :

- **NH**, secteur comportant des hameaux à développement limité.
- **NP**, correspondant aux parcs urbains.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques aux articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

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

### Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme « ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc.) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée « *nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

### **Article 5 - Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisations ou déclarations préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tous massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Les travaux d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau incombent aux propriétaires riverains dès l'achèvement des travaux, en application des articles L.215-2 et L.215-14 du code de l'environnement :

- *Article L 215-2 :*  
*Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire. Chaque riverain a le droit de prendre, dans la partie du lit qui lui appartient, tous les produits naturels et d'en extraire de la vase, du sable et des pierres, à la condition de ne pas modifier le régime des eaux et d'en exécuter l'entretien conformément à l'article L. 215-14.*  
*Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds.*

- *Article L 215-14 :*  
*Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.*

En application de l'article R421-23 du code de l'Urbanisme : « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* » notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage.

En matière de stationnement et de logement locatifs aidés par l'Etat, l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure à celle du 1 janvier 2016) s'applique. *Il est à noter que cet article abrogé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 – article 12 – correspond désormais aux articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme en vigueur.*





# LEXIQUE

## **Abri de jardin :**

construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

## **Accès :**

partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## **Activités agricoles :**

toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. (article L.311-1 du code rural, modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - article 59).

## **Affouillement :**

opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

## **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

## **Annexe :**

Construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

## **Bâtiment :**

volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités y compris les parties en sous-sols.

## **Clôture :**

ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

## **Coefficient d'emprise au sol :**

rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

## **Coefficient d'occupation du sol :**

rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher susceptible d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale ou minimale de construction par terrain à bâtir.

**Construction principale :**

bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Constructions à usage d'habitation :**

tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).

**Constructions à usage de bureaux :**

tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

**Constructions à usage de commerces :**

tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

**Constructions à usage d'artisanat :**

tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

**Constructions à usage industriel :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes-garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, élémentaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

**Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil).

**Constructions à destination d'entrepôt :**

tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

**Constructions destinées à l'exploitation agricole :**

constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

**Constructions destinées à l'exploitation forestière :**

constructions nécessaires à une exploitation forestière.

**Desserte :**

infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

**Egout du toit :**

limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture).

**Emprises publiques :**

tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

**Espaces verts :**

tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

**Exhaussement :**

opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface

**Extension :**

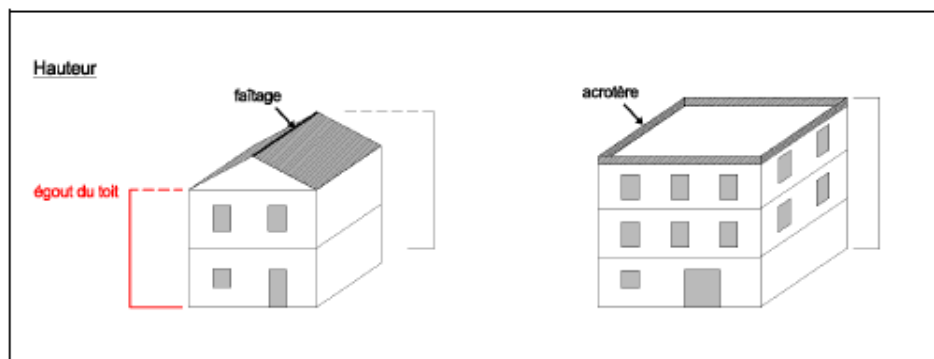
augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

**Façade d'un terrain :**

limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

**Hauteur maximale des constructions (article 10)**

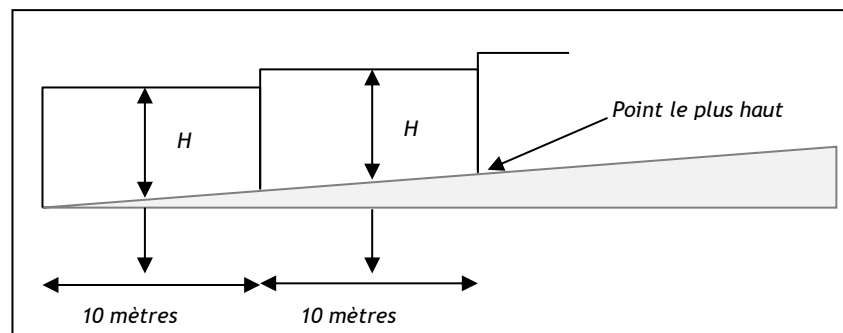
La hauteur des constructions est mesurée du niveau altimétrique d'accès à la parcelle jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère du bâtiment.



En zones U et AU, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (tels que coffrets, compteurs,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, lucarnes, machineries d'ascenseur,...).

En zones A et N, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, poteaux, pylônes, éoliennes,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarnes, acrotères,...).

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade (y compris les débords de toit) et le point le plus proche de la limite séparative.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

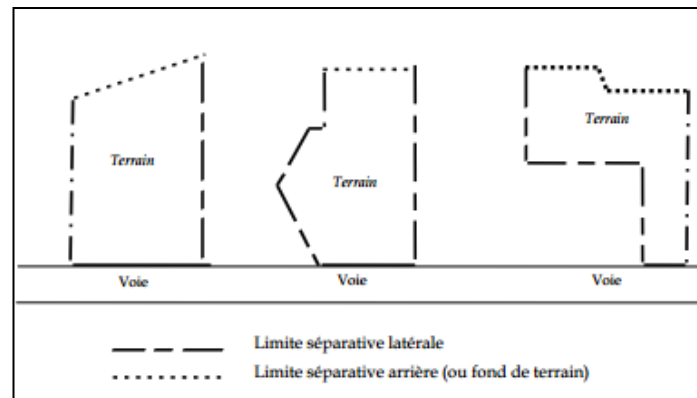
### Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration :

ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

### Limites séparatives :

tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives :

- la limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.
- la limite séparative de fond de parcelle n'aboutit pas en ligne droite à une limite d'emprise publique ou de voie.



### Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur mesuré sur une même verticale.

### Opération d'aménagement d'ensemble :

L'opération d'aménagement ou opération d'ensemble a pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division et les permis groupés.

### OAP ou Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Plantes autochtones

cf. le « Catalogue des plantes autochtones du Pays de Montbéliard agglomération - revégétalisation de sites après travaux dans les différents milieux naturels de la CAPM ».

#### Pleine terre :

ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

**Surface de plancher :**

sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de planchers clos et couverts, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret n°2011 – 2054 du 29.12.2011 en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**Sol naturel :**

sol existant avant travaux.

**Stationnement (article 12)**

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

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales énoncés pour les différentes zones.

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.

**Surélévation :**

travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

**Terrain ou unité foncière :**

ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

La zone UA couvre les zones de centralités, à caractère ancien ou non, pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation et ses annexes, de services et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines, afin de conférer à cette zone, un caractère de centralité très marqué.

La zone UA est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle ».

Enfin, la zone UA est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

### Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).

### Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.
- les opérations et constructions devant être compatibles avec les OAP des 2 secteurs du « Centre-ville/terrain de sport » et de la « Rue de la Pâle ».

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.

- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

*Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008.*

### **Article UA3 – Accès et voirie à consulter**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

#### Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour pour toute opération de plus de trois lots.

### **Article UA4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids-lourds.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

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

### **Article UA5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.



### **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite par rapport à l'alignement
- soit en recul par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma des OAP du secteur du « Centre-ville-terrain de sport »
- soit à 2m minimum pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des OAP « Centre-ville-terrain de sport » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

### **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres, comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en

fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

### **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article UA9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article UA10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « Centre-ville/terrain de sport », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres, attique compris.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

## Article UA11 – Aspect extérieur

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Enfin, les constructions chercheront à préserver les éléments traditionnels du patrimoine bâti, en particulier les grilles en fer forgé, volets et pergolas.

### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont

préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume est adapté à leur fonction.

## Article UA12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

### Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants.
  - dans le cas de changement d'affectation de locaux, aucune exigence au niveau du nombre de places de stationnement ne sera imposée.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour

satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Dans le cadre des OAP, les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiés au schéma.

#### Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

#### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

### **Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre ancien de part et d'autre de la RD34 et quelques écarts en périphérie des communes limitrophes.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines. Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport », « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne ».

Elle comporte également une zone UBn correspondant à l'ancienne usine Paul Japy (nouveau établissement Devaux-Meinen), dont les sols sont potentiellement pollués.

La zone UB est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UB est également ponctuellement concernée par un risque fort d'éboulement de falaise (limite Valentigney – rue des Casernes) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

### Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,

- la démolition ou la modification de certains éléments patrimoniaux et d'intérêt paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
- Les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).
- l'édification de toute construction à moins de 2m des berges du Gland.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans le secteur à risque d'éboulement de falaise figurant au zonage (limite Valentigney - rue des casernes), toute construction est interdite.

### Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget

nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

- les opérations et constructions doivent être compatibles avec les OAP des 4 secteurs suivants : « Centre-ville/terrain de sport », « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Berne ».

#### En zone UBn, sont admis sous conditions :

- le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

#### Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts.) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

*Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*

#### Éléments identifiés :

La démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

### **Article UB3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

#### Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article UB4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids-lourds.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau

d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

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

#### **Article UB5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement,
- soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des OAP « Entrée de ville », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 2 m des berges du Gland.

#### **Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 2m des berges du Gland.

#### **Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article UB9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article UB10 – Hauteur maximum des constructions**

##### Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « Entrée de ville », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres, compris l'attique.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

##### Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

#### **Article UB11 – Aspect extérieur**

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Enfin, les constructions chercheront à préserver les éléments traditionnels du patrimoine bâti, en particulier les grilles en fer forgé, volets et pergolas.

##### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.



### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction.

## **Article UB12 – Stationnement**

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

### Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places

pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants.

- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de l'OAP « Centre-ville-terrain de sport », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiés au schéma.

### Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UB13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur abattage ou coupe ne doit être envisagé qu'en fonction d'un état sanitaire détérioré ou de leur dangerosité

en cas de chutes de branchage. Toute intervention sur ces arbres ou dans un rayon de 5m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

#### **Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à plus faible densité urbaine, couvrant un tissu pavillonnaire et de petits collectifs.

Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UC est soumise aux dispositions de l'OAP du secteur « Centre-ville-terrain de sport ».

La zone UC est partiellement concernée par un risque de glissement de terrain-aléa moyen. Les terrains exposés au risque sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique et font l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UC est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UC est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

### Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie,
- les constructions à usage agricole destinées à abriter des animaux ou pouvant engendrer des reculs sanitaires,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).

Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

### Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

*Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*

### **Article UC3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

#### Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article UC4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout

doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sols sont interdits.

#### **Article UC5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de **2** mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

#### **Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou en recul d'1 mètre minimum de celle-ci.

#### **Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article UC9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article UC10 – Hauteur maximum des constructions**

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

### Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

### **Article UC11 – Aspect extérieur**

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Les clôtures doivent être

constituées, de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction.

### **Article UC12 – Stationnement**

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

### Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m<sup>2</sup>.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement, Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

#### Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UC13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

#### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

### **Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article UC16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.





## ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles (centre de formation du FC Sochoux, ADAPEI et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets).

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert.

### Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).

### Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les affouillements, s'ils sont nécessaire à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou d'équipement d'intérêt collectif par l'adaptation du terrain.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des

impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

### Article UE3 – Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

#### Voie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### Article UE4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

### Eaux pluviales

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

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.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

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

### **Article UE5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement est autorisée pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

### **Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article UE9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Article UE10 – Hauteur maximum des constructions**

Non règlementé.

### **Article UE11 – Aspect extérieur**

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

Les éléments traditionnels du patrimoine bâti seront préservés, y compris les grilles en fer forgé, volets et pergolas.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du centre ancien.

#### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

#### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

#### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible

possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction. Ils consistent, soit haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

### **Article UE12 – Stationnement**

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Un emplacement adapté aux besoins de stationnement des cycles doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UE13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

#### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

### **Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article UE16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## ZONE UY

La zone UY couvre l'ensemble des sites à destination d'activités de la commune. Elle accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UY est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Par ailleurs, la zone UY est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

### **Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

### **Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit incluse ou attenante au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

*Référence à consulter : cartographie cotée établie par le DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*

### **Article UY3 – Accès et voirie**

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **Article UY4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

##### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

##### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids-lourds.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

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

#### **Article UY5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

#### **Article UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

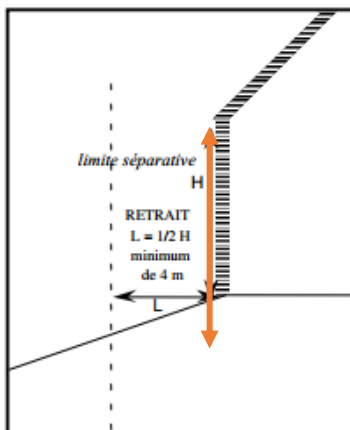
Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

#### **Article UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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



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

- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé,
- pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la longueur sur la limite inférieure à 15 mètres et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En limite des zones destinées à l'habitat, une marge d'isolement de 20 mètres doit être respectée. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou tertiaire est toutefois autorisée dans cette marge d'isolement en respectant un recul de  $H/2$  minimum 4 mètres.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

#### **Article UY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article UY9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article UY10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12.4 mètres à l'acrotère. Seule la hauteur des installations techniques pourra dépasser cette cote.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

#### **Article UY11 – Aspect extérieur**

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

#### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

#### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, ... Leur volume est adapté à leur fonction.

### **Article UY12 – Stationnement**

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

#### Stationnement des véhicules

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

#### Stationnement des cycles

Un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UY13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

L'aménagement des espaces libres et les plantations seront prévus dans le volet paysager de chaque permis de construire.

#### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

#### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

### **Article UY14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article UY15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article UY16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernée est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUb « secteur de Boutonnerets », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°4 « secteur de Boutonnerets » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- 1AUb au niveau de la rue du Général Leclerc, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- 1AUb au niveau de la rue de l'Espérance, conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des voies visées par les Emplacements Réservés (ER) n°4 et 5 au plan de zonage ;
- 1AUb « Sous Gros Bois », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 7 « secteur Sous Gros Bois » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AUb « Rue Neuve », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°8 « secteur Rue Neuve » et à la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AUc « rue des Jonquilles », conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 6 « Rue des Jonquilles » ;
- 1AUc en arrière front de la rue Manet, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.

### Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

### Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- zones 1AUb « secteur de Boutonnerets », « secteur Sous Gros Bois » et « secteur Rue Neuve » : les opérations et constructions des zones doivent être compatibles avec les OAP du « secteur de Boutonnerets », du « secteur Sous Gros Bois » et du « secteur Rue Neuve »,

- zone 1AUc « rue des Jonquilles » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du secteur « rue des Jonquilles »,
- autres zones 1AUb et autres zones 1AUc : les opérations et constructions nécessitent l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC...) portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné.

## Article 1AU3 – Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

### Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public ne doivent pas entraver l'approvisionnement de l'unité de production en réseau de chaleur.

## Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids-lourds.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout

doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

#### **Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

En zone 1AUb et 1AUC, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.
- soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot.

En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les piscines, nécessitant un recul minimal fixé à 2m.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

#### **Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, en tout ou partie peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 2 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

#### **Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article 1AU9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions**

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

En zone 1AUb, les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

#### Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des constructions concernant les réseaux de chaleur, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

### **Article 1AU11 – Aspect extérieur**

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception

de la construction ou a posteriori à condition qu'ils s'intègrent dans le cadre environnemental.

#### Volumes et terrassements

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

Les mouvements de terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

#### Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Les clôtures doivent être constituées, de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

#### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction.

## **Article 1AU12 – Stationnement**

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

### Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m<sup>2</sup>.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement, Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

### Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article 1AU13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

### Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

### Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

## **Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

## **Article 1AU15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

## **Article 1AU16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

## ZONE A

Cette zone correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le zonage agricole comprend un secteur AP, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de qualité agronomique du plateau de Seloncourt-Vandoncourt.

La zone A est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone A est partiellement concernée par un risque de glissement de terrain-aléa moyen. Les terrains exposés au risque sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique et font l'objet de prescriptions dans le règlement.

### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

En zone Ap, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2, en particulier les aménagements et les constructions susceptibles de générer un obstacle pour la faune.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

### Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone A, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole,
- les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

En zone AP, sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage,
- les clôtures sous réserve de maintenir une perméabilité pour la faune.

Éléments identifiés :

- La démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de

ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

### **Article A3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies ou passages doivent présenter une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

### **Article A4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sols sont interdits.

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

### **Article A5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent être implantées en recul de H/2 minimum, 4 mètres pour les habitations et 10 mètres du bord des voies publiques pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques doivent respecter ce recul par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.



## **Article A9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article A10 – Hauteur maximum des constructions**

### Hauteur maximale

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m. En cas d'impératif fonctionnel, cette hauteur maximale de 12m pourra être dépassée.

La hauteur des constructions est limitée à 3 m pour les abris de jardin et 3,5 m pour les abris pour animaux et à 6 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

### Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

## **Article A11 – Aspect extérieur**

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les règles énoncées à l'article 11 de la zone UB en matière de forme, de toiture, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs.

### Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, présentent une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades (ouvertures, symétrie, proportions...).

### Clôtures

En secteur Ap, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

### Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction. Ils peuvent consister soit en haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

## **Article A12 – Stationnement**

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

### **Article A13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123-1-5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

### **Article A14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article A15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## ZONE N

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit 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, ou de leur caractère d'espaces naturels,

Elle comprend deux sous-secteurs particuliers :

- Le sous-secteur NH, couvre les habitations isolées, pour lesquelles l'extension et la densification sont limitées.
- Le sous-secteur NP correspond aux deux parcs urbains, de la Panse et Jeanne d'Arc, pouvant accueillir des équipements légers destinés aux loisirs, sports, culture et tourisme. Ces constructions sont liées au respect du caractère naturel du secteur.

La zone N est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, le sous-secteur Np est concerné par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017).

### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N et NP, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

En zone NH, sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2,
- la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- tout changement de destination, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

### Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone N, sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usage et l'état des chemins ruraux ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau, de gestion du ruissellement et de gestion du risque d'érosion,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment, construit dans la légalité, détruit après sinistre,

En zone NH sont admises sous conditions :

- La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat.

En zone NP, sont admises, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations directement nécessaires à l'entretien des sites et des équipements ainsi qu'à l'accueil du public et à l'animation du site,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...) sauf sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Éléments identifiés :

- La démolition ou la modification de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

### **Article N3 – Accès et voirie**

Non règlementé.

### **Article N4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

### **Article N5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

En secteur NH, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent y être autorisées :

- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum. Toutefois, pour les constructions existantes, implantées à l'alignement, aucun débord sur les voies et emprises publiques n'est autorisé.

### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En secteur NH, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant pouvant être réduit de 50 cm au maximum.
- pour tenir compte de l'implantation de la construction principale existante (cas d'une extension projetée dans le prolongement d'un

bâtiment existant en recul inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives).

L'implantation des constructions de faible emprise au sol (20m<sup>2</sup>) et de hauteur limitée (3.20m) comme les abris de jardin n'est pas règlementée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

#### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article N9 – Emprise au sol**

En zone NH, les extensions des habitations existantes ne doivent pas excéder 50% de la surface de la construction initiale.

En zone NP, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la parcelle.

#### **Article N10 – Hauteur maximum des constructions**

En secteur NH, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 6,40 mètres à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,2m.

#### **Article N11 – Aspect extérieur**

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

#### **Article N12 – Stationnement**

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

#### **Article N13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1.5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tous travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

#### **Article N14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

#### **Article N15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article N16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création d'une voie piétonne sous la rue des Vignottes : 6 mètres	Ville de Seloncourt	1623 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP « centre-ville-terrain de sport » et aménagement paysager : 6 mètres	Ville de Seloncourt	59 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la rue du Bannot (en partie) : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	756 m <sup>2</sup>
4	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb (rue du Général Leclerc) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	384 m <sup>2</sup>
5	Création d'une amorce de voie desservant la zone 1AUb (rue de l'Espérance) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	286 m <sup>2</sup>
6	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb dans le prolongement de la rue Sous Gros Bois : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	280 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie piétonne d'accès de la zone 1AUc depuis la rue neuve : 4 mètres	Ville de Seloncourt	319 m <sup>2</sup>
8	Elargissement de la rue de Vandoncourt : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	2081 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie piétonne depuis la rue de Dasle : 3 mètres	Ville de Seloncourt	36 m <sup>2</sup>