



COMMUNE D'ALLENJOIE

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4.2. : Règlement

- ✓ Révision du PLU approuvée le 18 février 2014
- ✓ Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 3 mars 2016
- ✓ Modification n°1 approuvée par délibération du 26 septembre 2022

Modification n°2 approuvée le 2 mars 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 2 mars 2026

Le Maire

J. FRIED



Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE

05 MARS 2026

MONTBELIARD



SOMMAIRE

1	Dispositions générales	5
2	Dispositions applicables aux zones urbaines	9
2.1	Dispositions applicables à la zone UA	9
2.1.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
2.1.2	Conditions d'occupation du sol	9
2.1.3	Possibilité maximale d'occupation du sol	19
2.2	Dispositions applicables à la zone UB	21
2.2.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
2.2.2	Conditions d'occupation du sol	22
2.2.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	30
2.3	Dispositions applicables à la zone UEq	31
2.3.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
2.3.2	Conditions d'occupations du sol	31
2.3.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	38
2.4	Dispositions applicables à la zone UY	39
2.4.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
2.4.2	Conditions de l'occupation du sol	40
2.4.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	45
2.5	Dispositions applicables à la zone UZ	47
2.5.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
2.5.2	Conditions d'occupation du sol	47
2.5.3	Possibilité maximale d'occupation du sol	54
3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	55
3.1	Dispositions applicables à la zone 1AU	55
3.1.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	55
3.1.2	Conditions d'occupations du sol	56
3.1.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	64
3.2	Dispositions applicables à la zone 1AUY	65
3.2.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	65
3.2.2	Conditions d'occupations du sol	66
3.2.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	71
3.3	Dispositions applicables à la zone 2AU	73
3.3.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	73
3.3.2	Conditions d'occupation du sol	73
3.3.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	76
4	Dispositions applicables à la zone A (zone agricole)	77
4.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	77
4.2	Conditions d'occupation du sol	77
4.3	Possibilité maximale d'utilisation du sol	83

5	Dispositions applicables aux zones naturelles	85
5.1	Dispositions applicables à la zone Nf (zones naturelles forestières)	85
5.1.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	85
5.1.2	Conditions d'utilisation du sol	85
5.1.3	Possibilité maximale d'occupation du sol	89
5.2	Dispositions applicables à la zone NI	91
5.2.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	91
5.2.2	Conditions d'occupation du sol.....	92
5.2.3	Possibilité maximale d'occupation du sol	97
5.3	Dispositions applicables à la zone Nr	99
5.3.1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	99
5.3.2	Conditions d'occupations du sol.....	99
5.3.3	Possibilité maximale d'occupation du sol	103
6	Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	105
6.1	Les fermes.....	105
6.2	La maison éclusière.....	108
7	Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme	109

1 Dispositions générales

Article 1^{er} : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune d'Allenjoie.

Article 2 : division du territoire en zones

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

- ✓ Zones urbaines : UA, UB, UEq, UY(UYh), UZ.
- ✓ Zones à urbaniser : 1AU, 1AUY(1AUYh) et 2AU(2AU Eq).
- ✓ Zones agricoles : A.
- ✓ Zones forestières et naturelles : Nf, NI (NIc) et Nr.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des éléments (de paysage et bâtis) identifiés au titre des articles L. 151-1 et suivants pour la partie législative et R. 151-9 et suivants pour la partie réglementaire.

Il fait également apparaître l'enveloppe des zones soumises au risque d'inondation ainsi que les périmètres de danger liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz.

Article 3 : adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » en application de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme.

Article 4 : constructions et installations sur une même entité foncière

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

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

Article 5 : rappels

- L'ensemble du territoire communal est concerné par le code du patrimoine et notamment son livre V, par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2011 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, par la loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004, par la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Il est rappelé qu'en application du code du patrimoine, articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 et 7 des différents chapitres des titres 2 à 5 inclus du présent règlement.

- En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 juillet 2003, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».
- Sont soumis à autorisation ou à déclaration les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol conformément aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application des articles L. 113-1 à L. 113-7 du code de l'urbanisme, le classement d'espaces boisés reportés aux plans de zonage entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Cependant, sont soumis à autorisation ou à déclaration, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.
- S'ajoute aux règles propres du plan local d'urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément aux articles R. 442-1 à R. 442-21 du code de l'urbanisme.
- En application des articles L. 215-2 et L. 215-14 du code de l'environnement, « *les travaux d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau incombent aux propriétaires riverains dès l'achèvement des travaux* :
 - Article L. 215-2 :

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

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

Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds.
 - Article L. 215-14 :

Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.
- En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* » notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage.
- En application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* :
 - a) *Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine,*
 - b) *Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques,*
 - c) *Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4,*
 - d) *Située dans un site inscrit ou classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,*
 - e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

- En application de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

- Le Plan de Prévention des Risques d'inondations (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard qui précise l'amplitude des risques dans certains secteurs de certaines zones de la commune édicte des règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe du P.L.U.).
- Dans l'enveloppe des zones de danger liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz, les dispositions de la circulaire interministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) s'impose au règlement.

2 Dispositions applicables aux zones urbaines

2.1 Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

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

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

En outre, le long des voies repérées au titre de l'article L.151-16, la diversité commerciale doit être préservée. Sont en conséquence interdits les changements de destination des commerces existants vers une destination autre que la destination « commerce et activité de service » au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

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

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau, d'hébergement hôtelier et leur extension ou modification à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

Nonobstant les dispositions de l'article UA1, les reconstructions des installations existantes de sièges d'exploitation agricole.

2.1.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil,

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments,
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement,
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics,
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

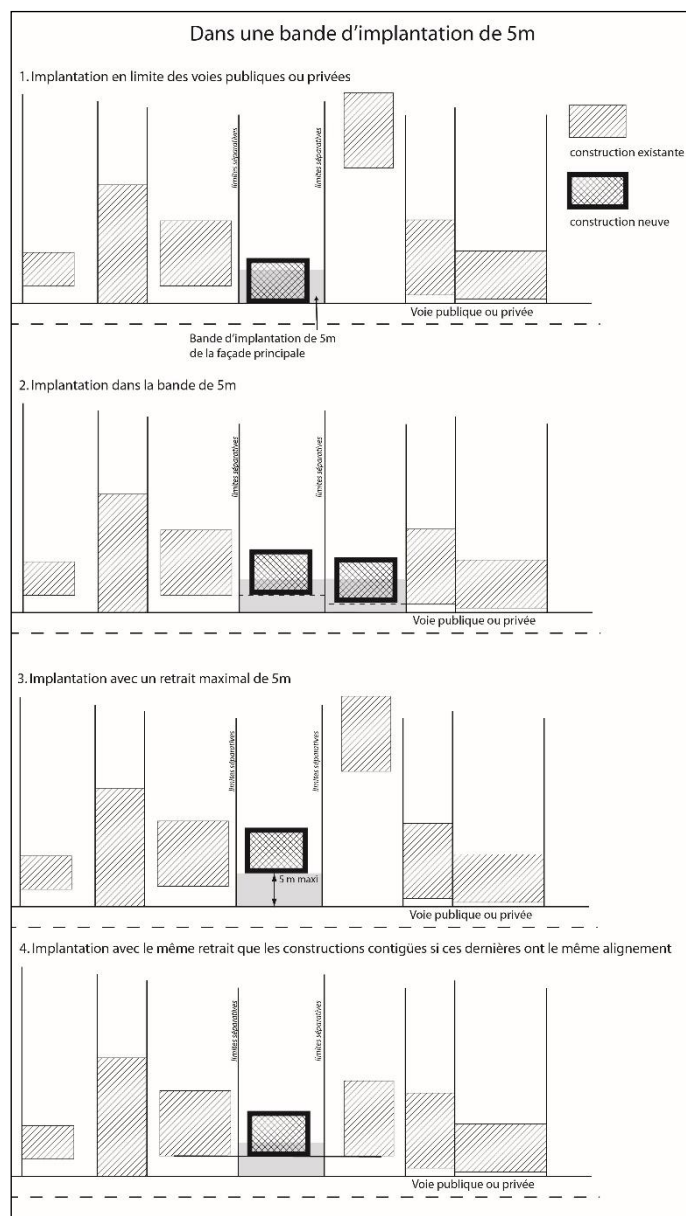
ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

1. La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande d'implantation de 5mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou privées :
 - soit en limite des voies publiques ou privées,
 - soit dans la bande des 5 mètres,
 - soit avec un retrait maximal de 5mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Toutefois, lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à une même distance de la limite des voies, l'implantation de la construction principale doit être réalisée en alignement avec ces constructions.

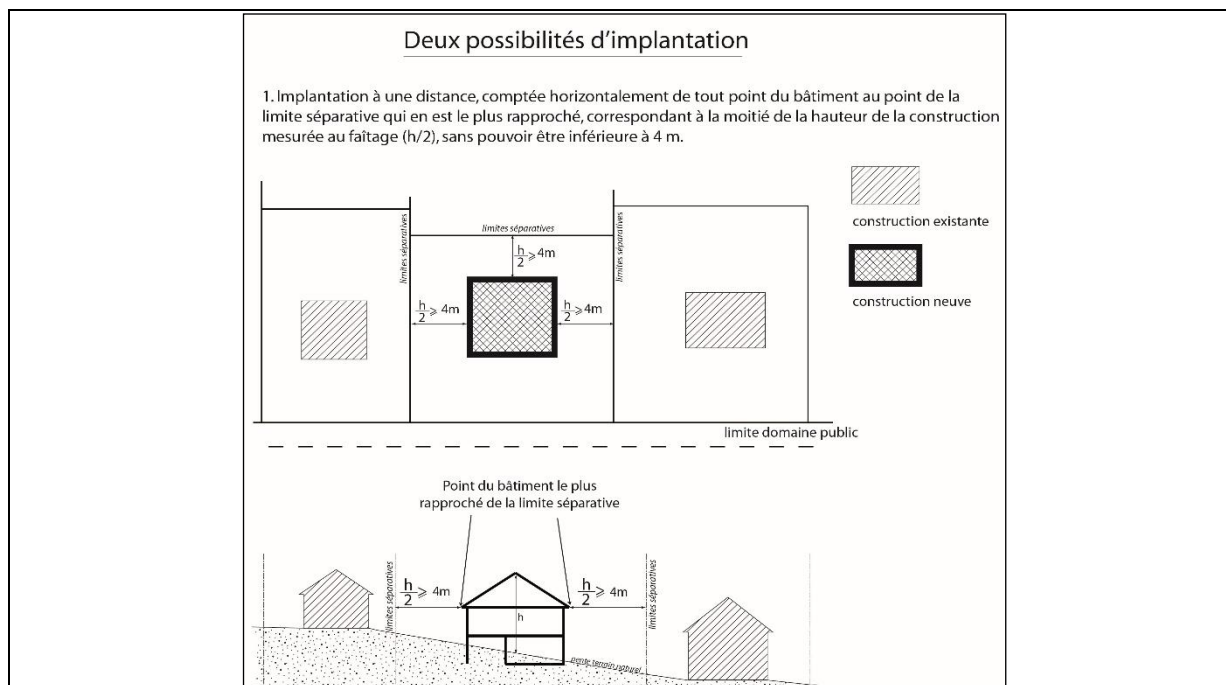


2. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
 - pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
 - dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
 - dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

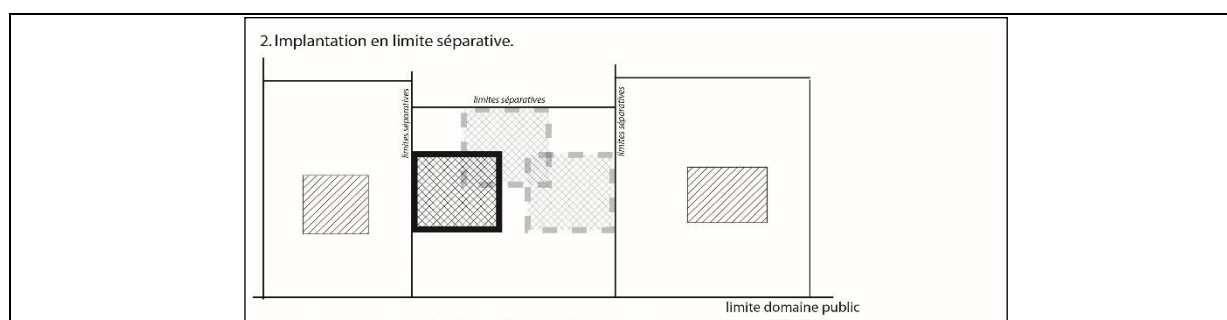
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

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



- soit en limite séparative. La construction des bâtiments joignant l'une des limites séparatives latérales ou les deux suivant la largeur de la parcelle peut être rendue obligatoire contre un des bâtiments existants déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.



2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, les constructions principales doivent respecter un éloignement de 5 mètres par rapport à la limite de la Zone Nf.

3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,

- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes sauf pour les constructions liées à une activité artisanale existante ou une dérogation sera possible sur avis du Conseil Municipal:
 - hauteur maximum de 4mètres au faîtage,
 - 2,7 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - emprise au sol maximum de 40 m².
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL.

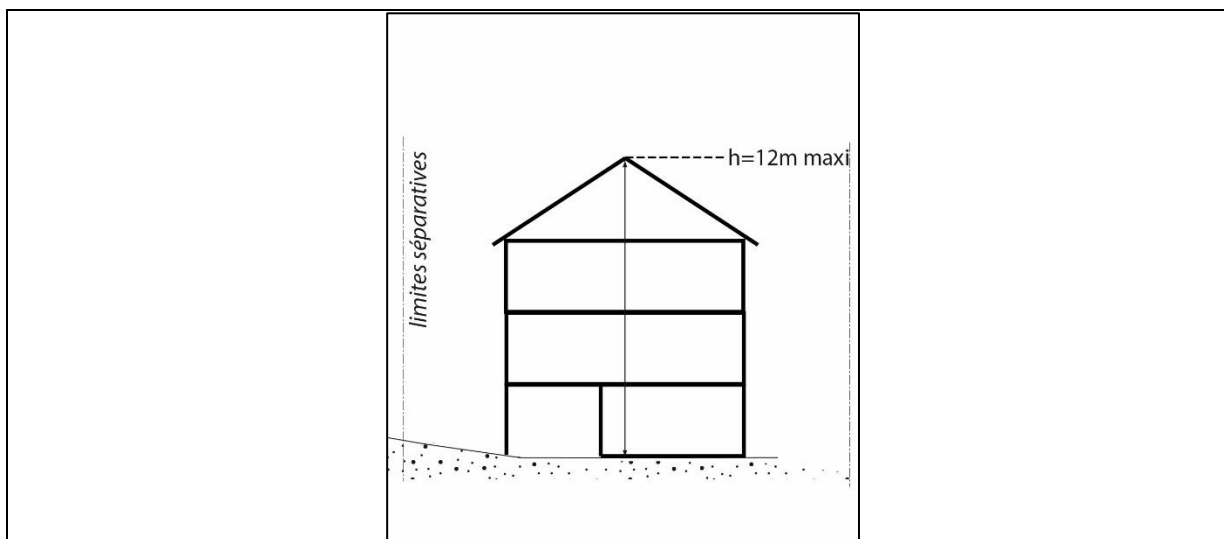
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à 1 rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Hauteur maximale :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage.



Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement:

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

2. Façades :

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

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

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

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

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

3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées.

Des toitures de nature différente (toiture terrasse,...) peuvent être admises à l'arrière des maisons ou en retrait par rapport à la façade principale dans le cadre de bâtiments :

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

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

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

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

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 35 à 45 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, 10 % des places de stationnement doivent être équipés de prises avec un compteur individuel permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides.
- 1.5. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.6. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

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

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement,
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs,
- les établissements scolaires :
 - école primaire : un emplacement pour 10 élèves.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES.

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

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.1.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 0,70.

Cas particuliers :

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

2.2 Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien d'Allenjoie. Elle recouvre les secteurs à vocation résidentielle de type pavillonnaire constitué par des lotissements ou constructions d'initiative privée. Leur tissu plus aéré est caractérisé par des densités moindres et la prédominance des espaces verts privatifs. L'objectif principal est de conserver cette caractéristique pavillonnaire car elle participe à l'attractivité de la commune, tout en permettant l'adaptation du bâti existant aux évolutions socio-démographiques.

Rappel :

Certains secteurs de la zone (trame jaune clair sur les plans de zonage) sont exposés au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe au P.L.U.).

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

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

Sont autorisés :

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

2.2.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement,
- la voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics,
- les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour,
- les tracés de liaisons douces indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

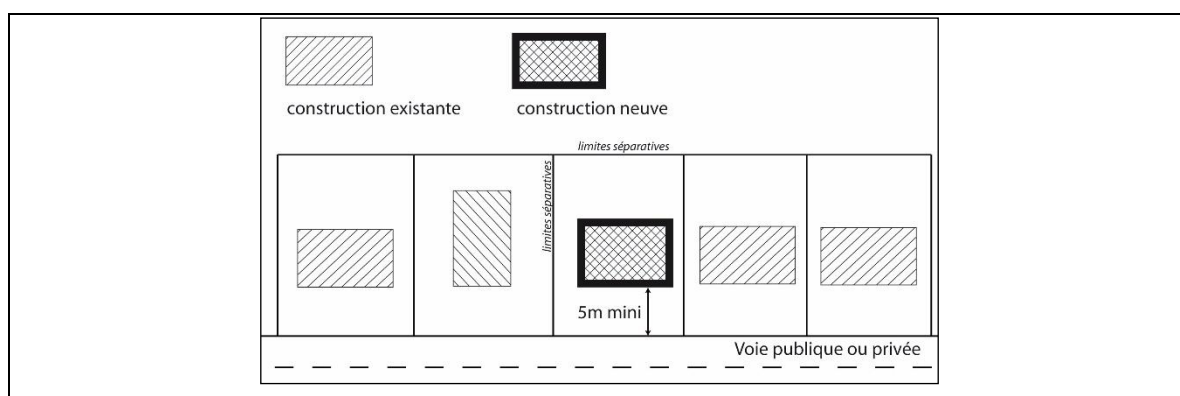
Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
3. Les annexes peuvent être implantées soit en recul, soit à l'alignement, à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour leur propriétaire et les autres usagers du domaine public.



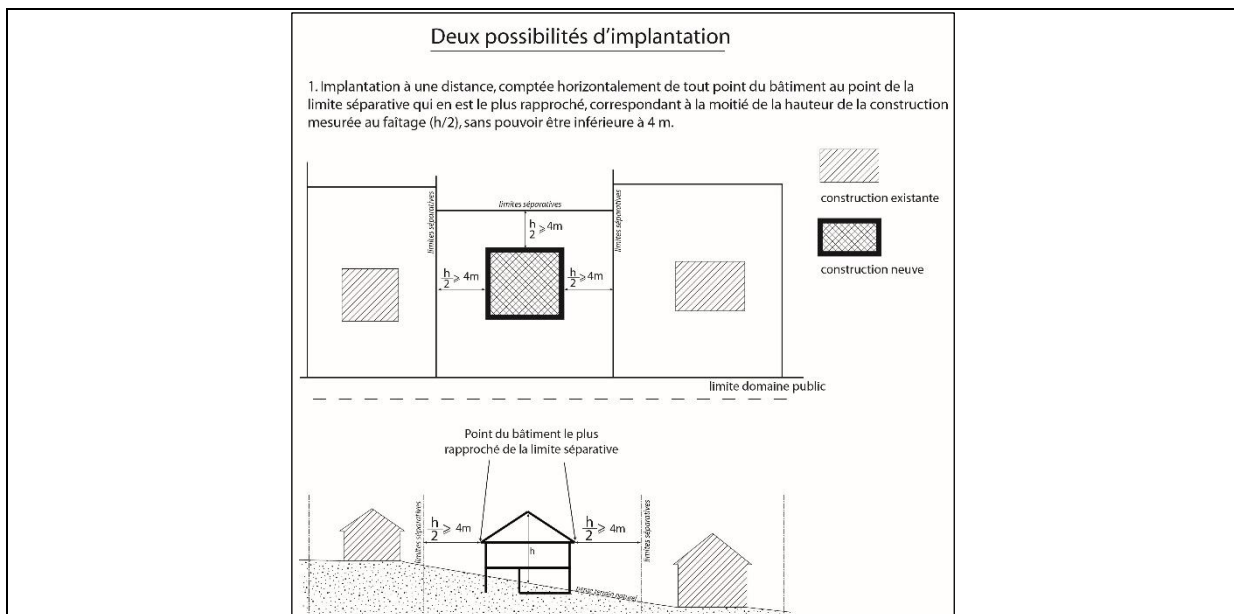
4. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

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

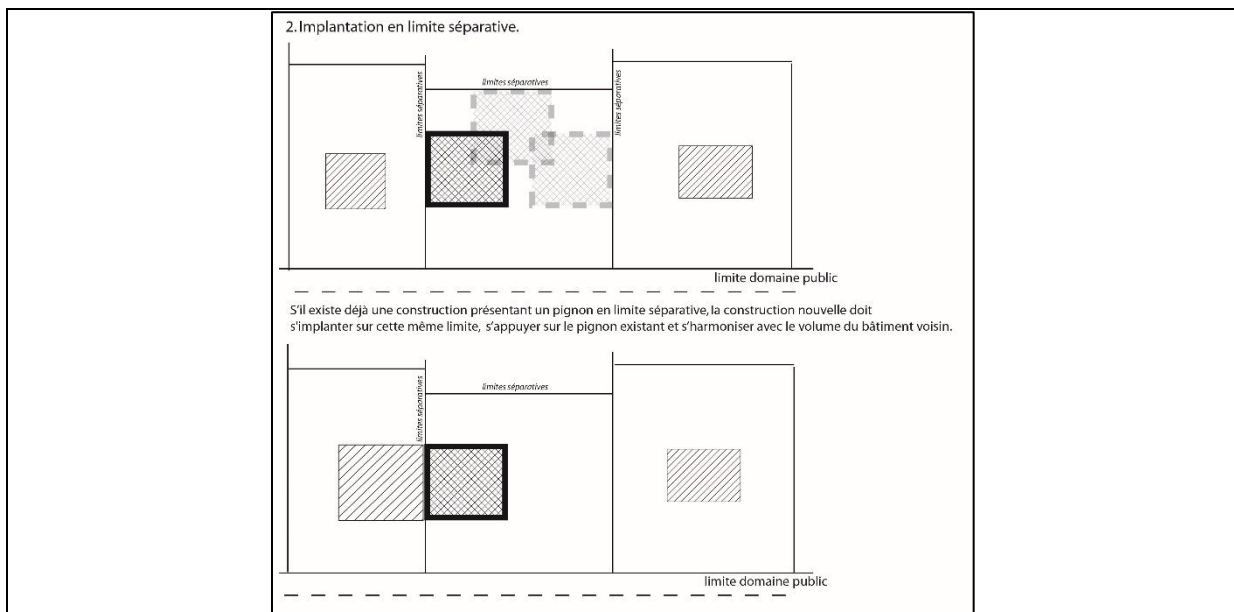
Les nouvelles constructions doivent être implantées :

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



2. soit en limite séparative.

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



3. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- les constructions principales doivent respecter un éloignement de 5 mètres par rapport à la limite de la Zone Nf,
- le long du canal du Rhône au Rhin (canal Freycinet), une frange inconstructible de 20 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

4. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,

- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
 - hauteur maximum de 4mètres au faîtage.
 - 2,7 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - emprise au sol maximum de 40 m².
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

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

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

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

3. Toitures :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

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

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

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

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UB 12 :STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, 10 % des places de stationnement doivent être équipés de prises avec un compteur individuel permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides.
- 1.5. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.6. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

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

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

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES.

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

Il est exigé :

- l'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- la plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain,
- un plan d'espaces verts et de plantations pour les projets d'ensemble.

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.2.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol maximal est égal à 0,50.

Cas particuliers :

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

2.3 Dispositions applicables à la zone UEq

Caractère de la zone :

Cette zone accueille des équipements publics et collectifs liés à des activités sportives et de loisirs et leurs installations compatibles avec la préservation des milieux naturels existants environnants. L'objectif principal est d'affirmer la vocation « sportive » et de « loisirs » du site et de le conforter car il contribue à enrichir le cadre de vie des habitants en offrant un lieu d'animation du village.

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

ARTICLE UEq 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les constructions et installations non autorisées à l'article UEq2.

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

Sont autorisés :

- les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs, de détente et de loisirs, excluant toute pratique motorisée, ou nécessaires à leur fonctionnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.2 Conditions d'occupations du sol

ARTICLE UEq 3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UEq 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

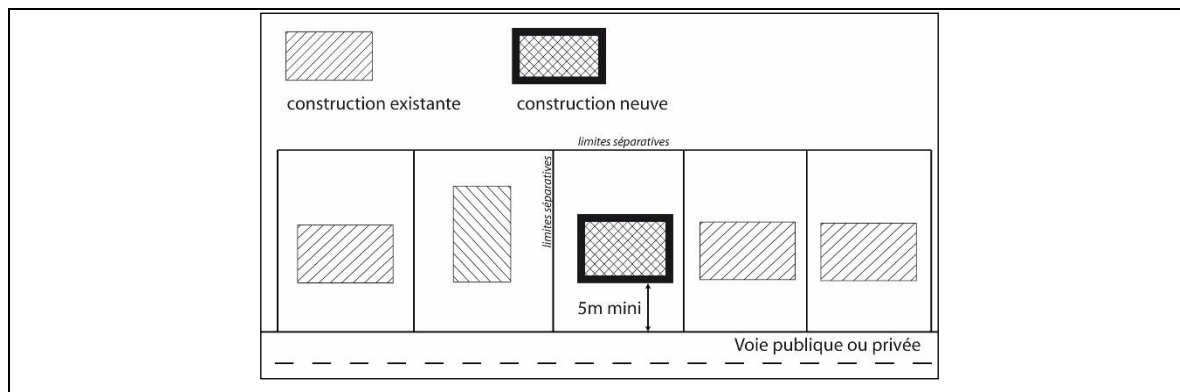
ARTICLE UEq 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

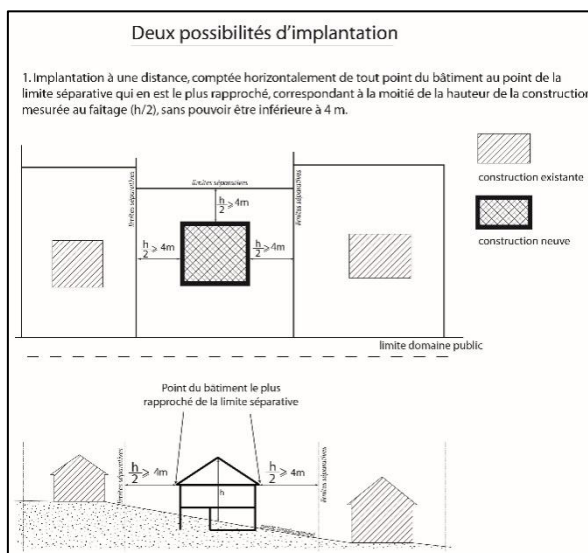


- Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

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

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



Nonobstant la disposition de l'alinéa précédent, les constructions principales doivent respecter un éloignement de 10 mètres par rapport à la limite de la Zone Nf.

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

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

ARTICLE UEq 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

ARTICLE UEq 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UEq 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

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

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

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

3. Toitures :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

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

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :
 - leur localisation, leur dimension et leur volume,
 - leur teinte,
 - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent,
 - leurs contraintes techniques.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UEq 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement est déterminé au regard des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation par le public et de la desserte en transport en commun.
- 1.2 Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.3 Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.4 L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UEq13 : ESPACES LIBRES.

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

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

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

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 151-23 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

2.3.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

ARTICLE UEq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

2.4 Dispositions applicables à la zone UY

Caractère de la zone :

La zone UY délimite la partie en cours d'urbanisation du secteur de développement urbain, parc d'activités destiné à accueillir des activités à dominante industrielles, ainsi que des activités tertiaires, en extension de la zone existante de Technoland.

La zone UY comporte un sous-secteur UYh, avec des règles d'urbanisme particulières.

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

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 2 : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sont interdites, notamment :

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

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

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

- les aménagements, travaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'infrastructures,
- les aménagements, travaux, affouillements et exhaussements des sols liés aux aménagements paysagers,
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- les constructions ou installations à usage :
 - d'activités industrielles, de stockage, de production et de recherche,
 - de bureaux,
 - de formation, de séminaires et de congrès,
 - de restauration,
 - de services,
 - de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place,
 - d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
 - d'équipements collectifs,
 - de loisirs,
 - de stationnement.
- les groupements d'activités,
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,

- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux.

En outre, au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

2.4.2 Conditions de l'occupation du sol

Rappel :

L'article 4 du chapitre « *Dispositions générales* » du présent règlement précise :

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

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

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article UY 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

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

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

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

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération. Certains principes généraux de ce règlement, en vigueur au moment de l'approbation du P.L.U., rappelés ci-après:

1. Eau

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

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

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

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

2. Assainissement

Il doit être de type séparatif.

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

Eaux domestiques (eaux usées, ménagères et eaux vannes)

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

Eaux industrielles

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

Eaux pluviales

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

3. Autres réseaux

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

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

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Modalité de calcul du retrait :

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

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

Règle :

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

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

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

Peuvent être implantés à une distance inférieure :

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

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

Modalité de calcul du retrait :

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

Règle :

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

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

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

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

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL.

Emprise au sol, définition pour la règle suivante:

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

Règle :

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

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur, définition pour la règle suivante:

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

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

Règle :

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

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

Dans le sous sous-secteur UYh :

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

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

Constructions :

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

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

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

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

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

Aspect extérieur des réseaux :

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

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

Clôtures :

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

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

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

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation.

Publicité – Enseignes :

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

Zones de dépôts non couvertes :

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

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules légers

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

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

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

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

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

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

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

Stationnement de cycles

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

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES.

Espaces privés.

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

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

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

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20 % de la superficie du lot. Dans le cas où un terrain serait situé sur deux communes, la norme de 20 % serait appliquée à la surface de l'ensemble de l'unité foncière.

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

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

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

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

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

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

2.4.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

La surface de plancher maximale autorisée est de 378 500 m² sur la totalité de la Z.A.C. d'extension de Technoland (UY et 1AU) dont le périmètre figure dans les annexes.

2.5 Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone :

Cette zone accueille des activités artisanales et industrielles ainsi que les services indispensables à leur fonctionnement, qui ne doivent plus être confortés. Zone incluse dans le périmètre de la zone inondable de l'Allan, les possibilités d'extension des bâtiments d'activités sont très limitées et contraintes. L'ambition est désormais d'accompagner la mutation de la zone vers le développement d'une offre touristique en lien notamment avec la présence de l'euro-véloroute.

Rappel :

Certains secteurs de la zone (trame jaune clair sur les plans de zonage) sont exposés au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe au P.L.U.).

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

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

ARTICLE UZ2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés :

- les seuls travaux sur les constructions et installations déjà existantes à usage industriel, commercial, de bureaux et de services, à condition qu'ils se fassent dans l'enveloppe du bâti existant,
- les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités déjà existantes, et les abris nécessaires à leur protection à condition qu'ils ne soient pas clos,
- les nouvelles constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, de restauration et de loisirs,
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, à condition que leur activité principale dépende de la fréquentation touristique ou de loisirs,
- les constructions et installations d'intérêt public compatibles avec la vocation de la zone.

2.5.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

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

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

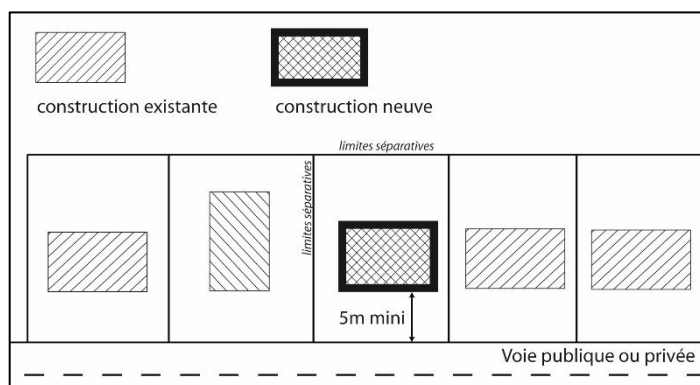
Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

1. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



2. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
 - tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

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

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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
 - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
 - 2,7 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - emprise au sol maximum de 40 m².
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

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

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

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

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

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

3. Toitures :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre doté d'un dispositif de vidange facilitant le ressuyage après crue, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

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

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

6. Intégration des installations et édicules techniques :

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

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher,
 - pour l'hébergement hôtelier, une place de stationnement minimum pour 2 chambres.
- 1.4. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, 10 % des places de stationnement doivent être équipés de prises avec un compteur individuel permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides.
- 1.5. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 1.6. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

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

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

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

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

ARTICLE UZ13 : ESPACES LIBRES.

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

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

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.5.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.

3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

3.1 Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

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

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

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

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

- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau, d'hébergements hôteliers et leur extension ou modification à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Conditions d'occupations du sol

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

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

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

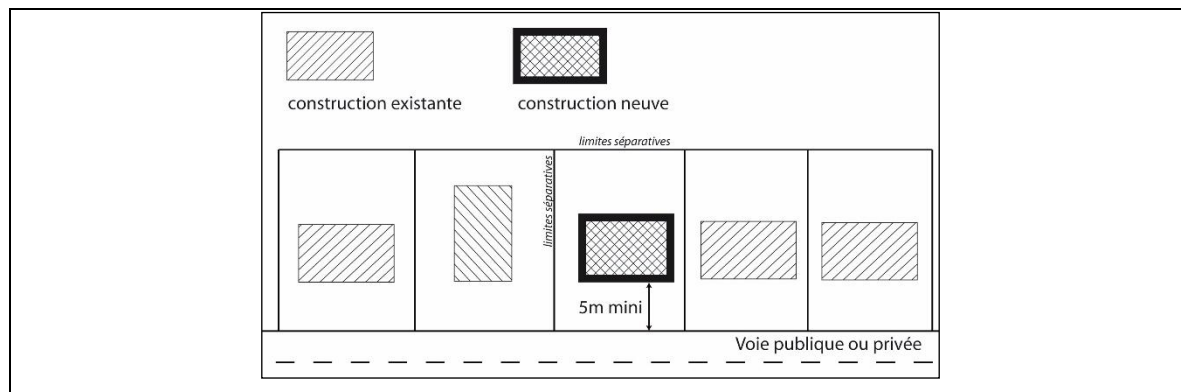
Sans objet.

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

1. Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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



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

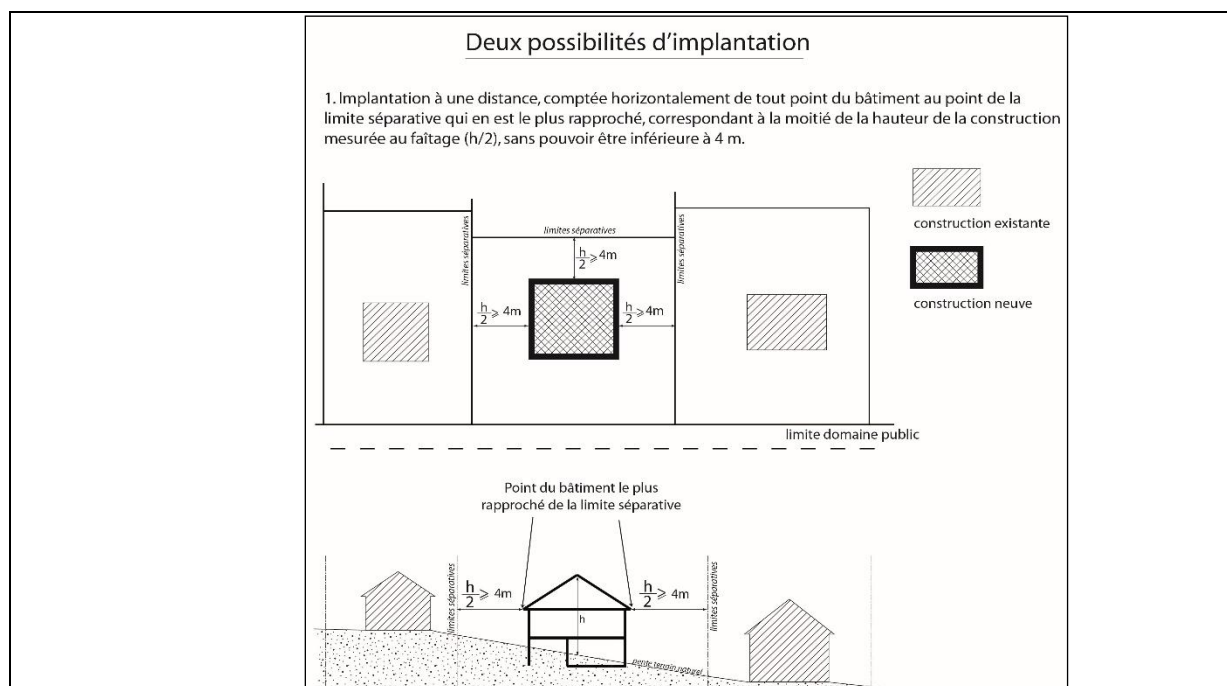
2. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

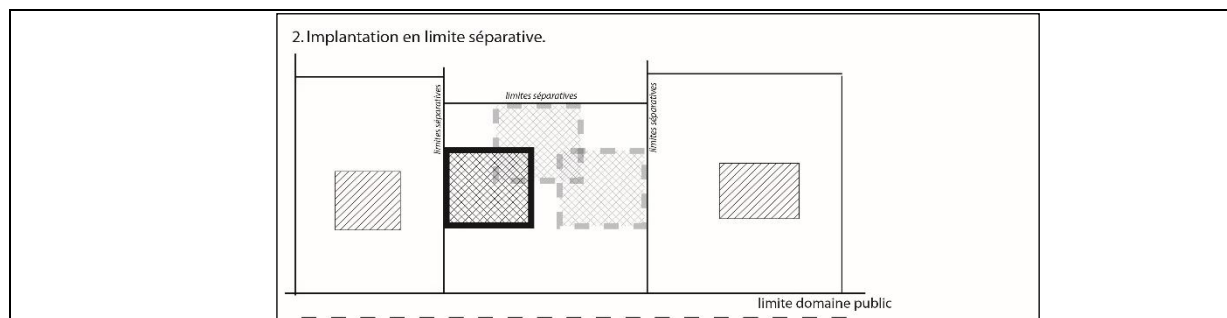
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

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



2. soit en limite séparative.



3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
 - hauteur maximum de 4mètres au faîtage,
 - 2,7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - emprise au sol maximum de 40 m².
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Dans la zone 1AU :

Pour les constructions nouvelles :

- le nombre de niveaux est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles,
- la hauteur maximale doit être de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

2. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

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

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

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

3. Toitures :

1. Dans la zone 1AU :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

2. Annexes :

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

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

3. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

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

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

4. Intégration des installations et édicules techniques :

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

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. Il est exigé :
 - pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.
 - pour les équipements tertiaires/bureaux et les artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, 10 % des places de stationnement doivent être équipés de prises avec un compteur individuel permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides.
- 1.5. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.
- 1.6. A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ».
- 1.7. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

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

ARTICLE 1AU 13 :ESPACES LIBRES.

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

Il est exigé :

- l'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- la plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain,
- un plan d'espaces verts et de plantations pour les projets d'ensemble.

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 :

- Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 151-23 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

- Le bosquet constitué de chênes (*Quercus robur*) identifiés au titre de l'article L. 151-23 secteur les Pesses, parcelle 134 ZC :

Il est exigé de :

- ne pas intervenir à moins de 10 mètres des troncs et de maintenir le sol naturel au pied des arbres,
- ne pas changer substantiellement le régime hydrique du sol (pas d'apport d'eau nouveau ni d'assèchement du sol),
- procéder à un enlèvement du bois mort, prestation à réaliser par un élagueur professionnel, si une fréquentation publique est envisagée sous ces arbres.

3.1.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 0,5.

Cas particuliers :

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

3.2 Dispositions applicables à la zone 1AUY

Rappel :

La zone 1AUY délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Caractère de la zone :

La zone 1AUY correspond au secteur de développement urbain, futur parc d'activité destiné à accueillir des activités à dominante industrielles, ainsi que les activités tertiaires, en extension de la zone d'activités existante de Technoland.

L'urbanisation de cette zone doit être effectuée selon un plan d'ensemble établi préalablement portant sur la totalité de celle-ci (cf. schéma d'organisation de principe de la zone 1AUY, annexé à la suite du règlement de la présente zone 1AUY). Par contre, l'urbanisation peut être réalisée par opérations successives, dans le cadre de ce schéma d'organisation.

Cette zone comporte un sous-secteur avec des règles d'urbanisme particulières (1AUYh).

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUY 2 : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sont interdites, notamment :

- les constructions à usage d'habitations autres que celles autorisées dans l'article 1AUY 2,
- les constructions à usages de commerces de détails,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts autres que ceux autorisés dans l'article 1AUY 2.

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

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

- les aménagements, travaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'infrastructures,
- les aménagements, travaux, affouillements et exhaussements des sols liés aux aménagements paysagers,
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- les constructions ou installations à usage :
 - d'activités industrielles, de stockage, de production et de recherche,
 - de bureaux,
 - de formation, de séminaires et de congrès,
 - de restauration,
 - de services,
 - de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place,
 - d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,

- d'équipements collectifs,
- de loisirs,
- de stationnement.
- les groupements d'activités,
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrés dans le ou les bâtiments principaux.

3.2.2 Conditions d'occupations du sol

Rappel :

L'article 4 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement précise :

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

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

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article 1AUY 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

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

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

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

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération. Certains principes généraux de ce règlement, en vigueur au moment de l'approbation du P.L.U., rappelés ci-après:

1. Eau

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

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

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

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

2. Assainissement

Il doit être de type séparatif.

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

Eaux domestiques (eaux usées, ménagères et eaux vannes)

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

Eaux industrielles

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

Eaux pluviales

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

3. Autres réseaux

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

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

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Modalité de calcul du retrait :

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

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

Règle :

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

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

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

Peuvent être implantés à une distance inférieure :

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

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**Modalité de calcul du retrait :**

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

Règle :

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

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

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

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL.

Emprise au sol, définition pour la règle suivante:

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

Règle :

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

ARTICLE 1AU Y 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur, définition pour la règle suivante:

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

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

Règle :

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

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

Dans le sous-sous-secteur 1AU Yh :

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

ARTICLE 1AU Y 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

Constructions :

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

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

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

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

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

Aspect extérieur des réseaux :

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article 1AU Y 4.

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

Clôtures :

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

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

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

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation.

Publicité – Enseignes :

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

Zones de dépôts non couvertes :

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

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules légers

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

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

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

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

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

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

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

Stationnement de cycles

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

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES.

Espaces privés :

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

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

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

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20 % de la superficie du lot. Dans le cas où un terrain serait situé sur deux communes, la norme de 20 % serait appliquée à la surface de l'ensemble de l'unité foncière.

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

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

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles 1AUY6 et 1AUY7 devront faire l'objet d'une attention particulière.

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

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

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

3.2.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

La surface de plancher maximale autorisée est de 378 500 m² sur la totalité de la Z.A.C. d'extension de Technoland (UY et 1AUY) dont le périmètre figure dans les annexes.



Sources:
- schéma "7b" de la ZAC d'extension de Technoland - CAPM / SEDD / DUNE
- cadastre : droits de l'Etat réservés / SIG CAPM / SIG ADU

Schéma d'organisation de la zone décembre 2006



3.3 Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Suite à la suppression, par la modification n°2 du PLU, de la zone 2AU, elle ne concerne désormais que le sous-secteur 2AUEq destiné à conforter le pôle équipements de loisirs de la commune.

3.3.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sans objet.

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

Sans objet.

3.3.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet.

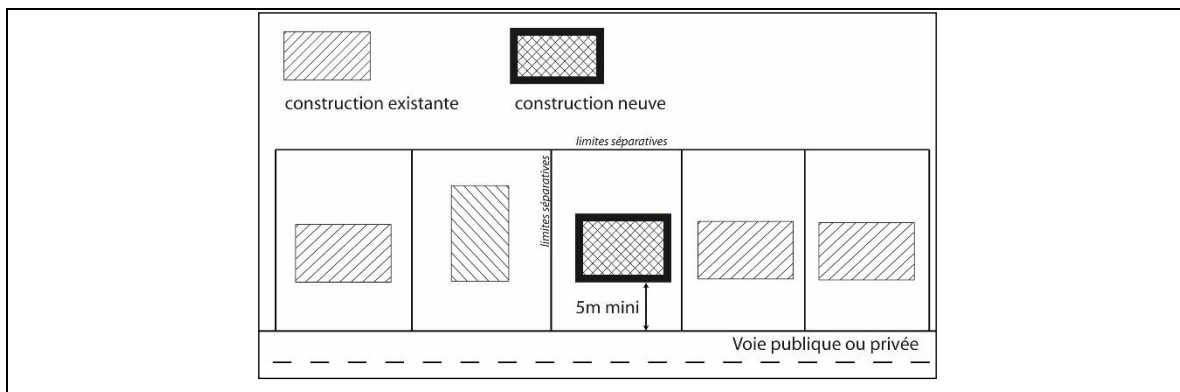
ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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



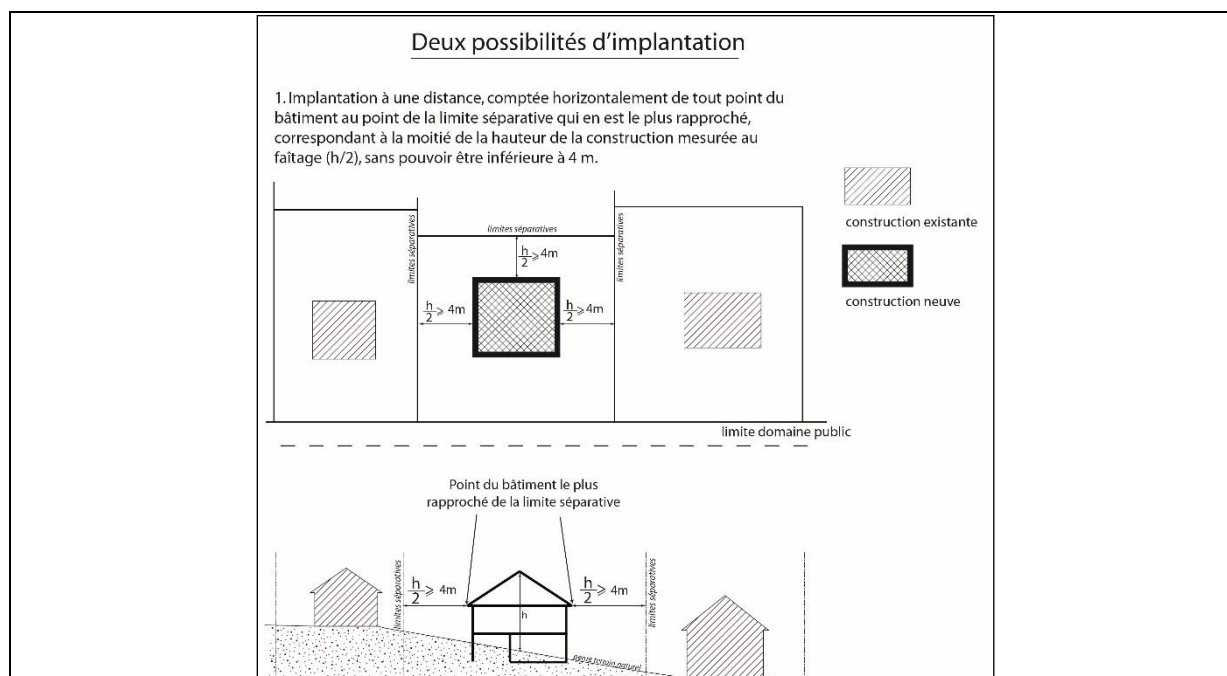
Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

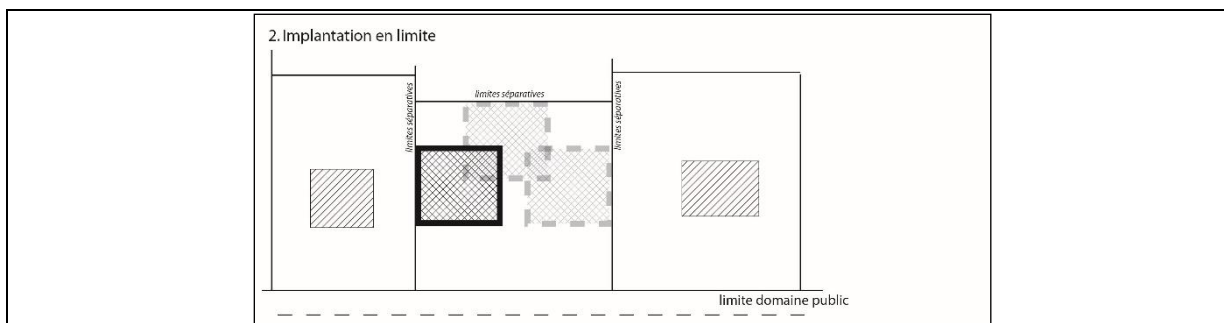
ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

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



- soit en limite séparative.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la zone Nf est à préserver.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES.

Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 151-23 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

3.3.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

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

Sans objet.

4 Dispositions applicables à la zone A (zone agricole)

Caractère de la zone :

La zone A délimite les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif principal est de maintenir et rendre pérenne l'activité agricole sur le territoire communal pour sa fonction économique mais également pour sa fonction de gestionnaire des milieux ouverts de la commune.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés:

- les bâtiments et installations agricoles à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- les constructions et extensions à usage d'habitation, dans la limite d'une construction par exploitation, et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité,
- les extensions et la mise aux normes des constructions à usage agricoles à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

4.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3 - Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

1. Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Nonobstant la disposition de l'alinéa précédent, un recul de 20 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise du canal du Rhône au Rhin (Canal Freycinet).
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
 - dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (déboché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

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

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :
 - à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres,
 - en limite séparative.
2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :
 - aucune construction ne peut être autorisée à moins de 35 mètres de la zone Nf,
 - un recul de 20 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise du canal du Rhône au Rhin (Canal Freycinet).
3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :
 - les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
 - les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres.

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, le nombre de niveaux est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les nouvelles constructions à usage agricole, la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

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

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

3. Toitures :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des clôtures et éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

6. Intégration des installations et édifices techniques :

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

- 1.1. Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- 1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- 1.3. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES.

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

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

Espaces boisés classés :

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

Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 151-23 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

4.3 Possibilité maximale d'utilisation du sol

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

5 Dispositions applicables aux zones naturelles

5.1 Dispositions applicables à la zone Nf (zones naturelles forestières)

Caractère de la zone :

Cette zone délimite les secteurs naturels forestiers de la commune. Les objectifs principaux sont d'allier protection et fréquentation humaine et d'éviter des situations de proximité urbain/forêt.

5.1.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nf2.

ARTICLE Nf2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les exploitations forestières,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement,
- les infrastructures et aires permanentes de stationnement ouvertes au public, nécessaires à l'exploitation forestière et à la fréquentation des promeneurs.

5.1.2 Conditions d'utilisation du sol

ARTICLE Nf 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N° 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

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

ARTICLE N° 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

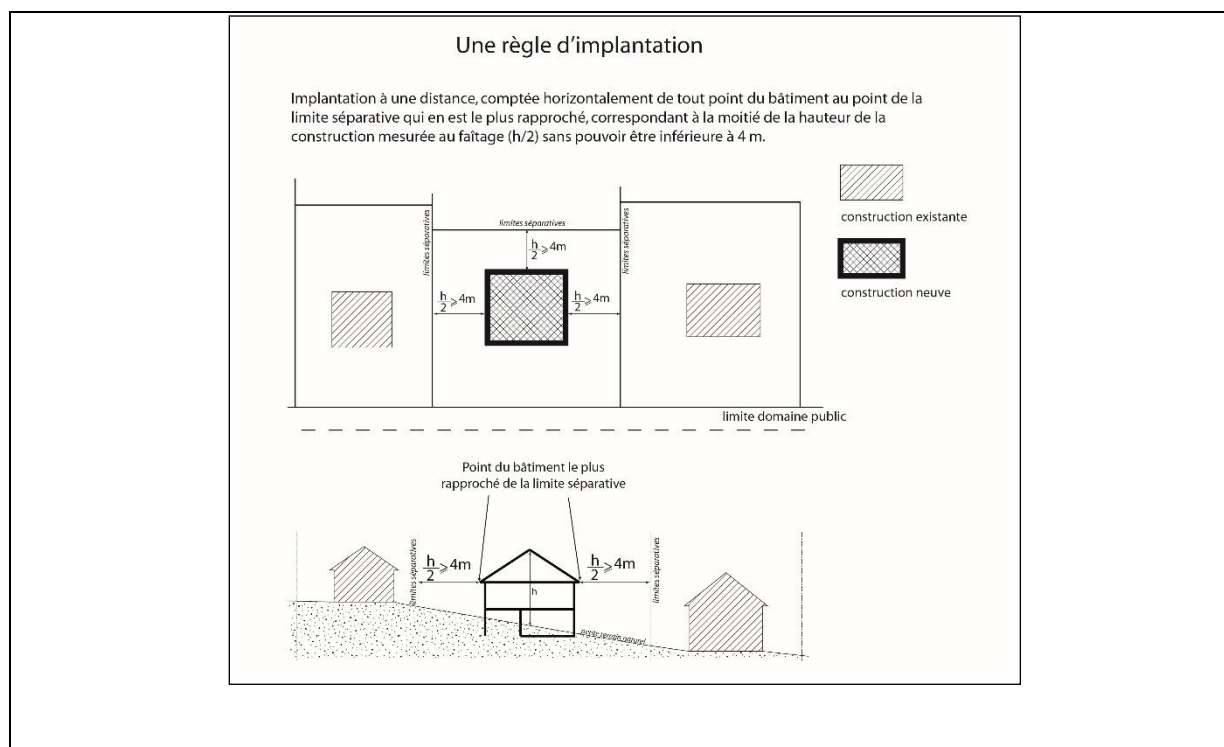
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2$ minimum 4 mètres).



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, le long du canal du Rhône au Rhin (canal Freycinet), une frange inconstructible de 20 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

Sans objet.

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES.

Sans objet.

5.1.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

5.2 Dispositions applicables à la zone NI

Caractère de la zone :

La zone NI délimite les secteurs naturels à vocation loisirs. Les objectifs principaux sont de préserver des espaces ouverts en permettant des usages à vocation de détente et de loisirs. La valorisation de cette ceinture verte à proximité de la tache urbaine permet également de diversifier les usages du territoire communal.

La zone NI comprend un sous-secteur NIc qui se situe dans l'espace naturel remarquable de la Vallée de l'Allan préservé au S.Co.T. et classé espace naturel sensible long du canal du Rhône au Rhin, au carrefour de l'euro-véloroute et du GR5.

Le projet communal vise à permettre un tourisme écologique dont l'objectif principal est de profiter de la nature, des paysages ou d'espèces particulières, tout en respectant les écosystèmes. L'activité doit comporter une part d'éducation et d'interprétation, et aider à faire prendre conscience de la nécessité de préserver le capital naturel et le capital culturel.

Rappel :

Certains secteurs de la zone (trame jaune clair sur les plans de zonage) sont exposés au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe au P.L.U.).

5.2.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Toute nouvelle construction et installation à l'exception des installations liées aux activités de sports, de loisirs ou de tourisme excluant toute pratique motorisée,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
3. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
4. Le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
5. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

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

Sont autorisés :

1. les installations et équipements d'intérêt public à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement et la réglementation du P.P.R.i.,
2. les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel à condition qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol de 5 m², qu'elles ne portent pas atteinte à l'espace environnant et qu'elles se situent hors P.P.R.i.,
3. la construction d'abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 10 m² et qu'ils se situent hors P.P.R.i.,
4. les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires à condition qu'ils soient compatibles avec protection de l'environnement.

En outre, au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

Dans le sous-secteur N1c :

Sont autorisées :

- les créations de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'hébergement touristique tels que définis par les articles L. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- ainsi que les implantations de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs associées à ces terrains,
- et les installations sanitaires et d'accueil nécessaires à leur fonctionnement,

aux conditions :

- que le nombre d'emplacements permettant l'hébergement soit limité à 30,
- qu'elles s'intègrent dans le grand paysage,
- qu'elles soient développées dans le cadre d'un projet éco-touristique, et soient compatibles avec le maintien des habitats naturels en limitant l'empreinte écologique des installations et activités humaines,
- qu'elles n'occasionnent aucuns travaux de fondation.

5.2.2 Conditions d'occupation du sol

ARTICLE NI 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

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

ARTICLE NI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

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

ARTICLE NI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

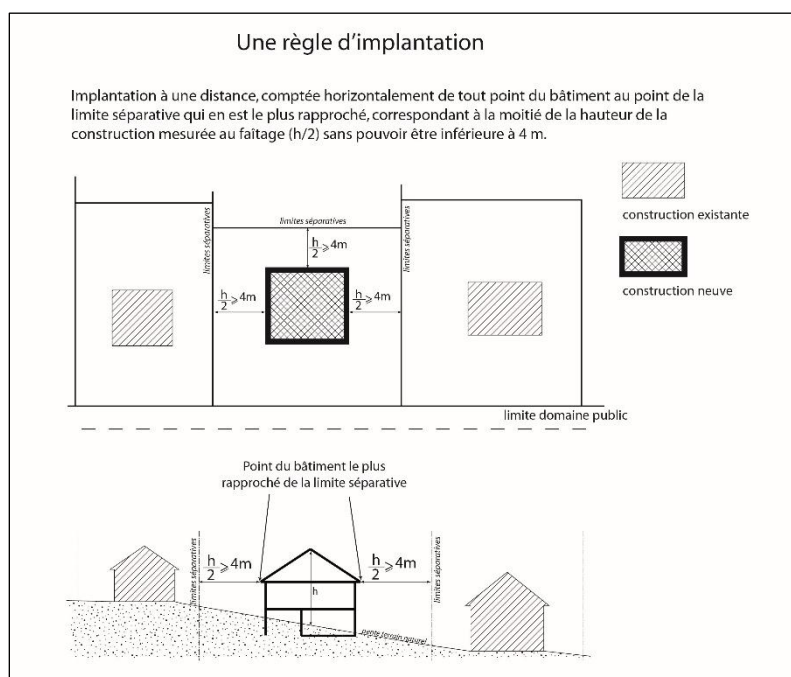
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (h/2 minimum 4 mètres).



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- une frange inconstructible de 20 mètres de large par rapport à la limite de la berge du canal du Rhône au Rhin est à préserver.
- une frange inconstructible de 35 mètres de large par rapport à la zone Nf est à préserver.

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

Non règlementé.

ARTICLE NI 9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

Cas particulier pour :

- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 5 m²,
- les abris de jardin, l'emprise au sol ne peut excéder 10 m².

ARTICLE NI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE NI 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Non règlementé.

Cas particulier :

Les abris de jardin doivent être en bois. La construction doit être une construction autoporteuse sans fondations ni dalle béton.

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE NI 12 : STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

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

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

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

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

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

Il est exigé pour :

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

ARTICLE NI13 : ESPACES LIBRES.

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

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

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

5.2.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE NI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.

5.3 Dispositions applicables à la zone Nr

Caractère de la zone :

La zone Nr délimite les espaces naturels remarquables (Vallée de l'Allan et Source des Fées) à protéger de manière stricte en encadrant fermement la fréquentation humaine.

Rappel :

Certains secteurs de la zone (trame jaune clair sur les plans de zonage) sont exposés au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du P.P.R.i. est joint en annexe au P.L.U.).

5.3.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

ARTICLE Nr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Sont autorisés :

- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires compatibles avec la protection de l'environnement.

En outre, au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

5.3.2 Conditions d'occupations du sol

ARTICLE Nr 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Nr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 -Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3-Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4-Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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

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

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

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

ARTICLE Nr 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

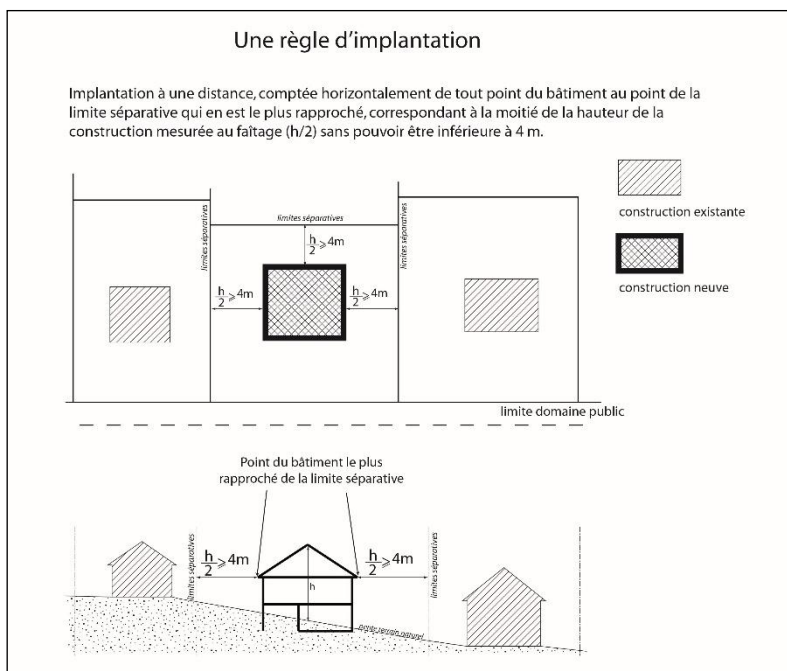
Sans objet.

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

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2$ minimum 4 mètres).



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, une frange inconstructible de 20 mètres de large par rapport à la limite de la berge du canal du Rhône au Rhin est à préserver.

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

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE Nr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE Nr 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Sans objet.

ARTICLE Nr 12 : STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE Nr 13 : ESPACES LIBRES.

Sans objet.

5.3.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE Nr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

6 Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

6.1 Les fermes

Photos.



Source : A.D.U.

Localisation.

Les fermes sont principalement localisées dans le centre ancien du village d'Allenjoie. Elles révèlent les principaux axes de développement du village.

Description.

Maison bloc (concentrée) qui rassemble sous le même toit, les hommes, les bêtes et les récoltes.

Bâtiment de pierre assez vaste de plan faiblement rectangulaire.

Façade mur gouttereau est orientée dans les villages agglomérés, on y trouve les principales ouvertures aménagées.

Souvent un des pignons est aveugle (l'autre possède quelques ouvertures : 1 ou 2 fenêtres et une petite porte s'ouvrant directement dans la cuisine).

Parfois on trouve encore un four à pain en appendice.

Toit à forte pente, à tuile plates, et parfois à croupe. La souche de cheminée est en briques ou en pierres.

Portail est vaste : sert à faire entrer les hommes, les bêtes et les chariots de récolte.

Fenêtres :

- toujours plus hautes que larges,
- quand les chambres commencèrent à être aménagées à l'étage, les fenêtres étaient plus petites car elles n'étaient pas chauffées durant la journée,
- dans les écuries primitives : de minuscules ouvertures permettant l'aération,
- pignons des fermes souvent muets,
- au sommet des pignons : les ouvertures d'aération devenues des œil-de-bœufs pour la ventilation de la grange (« beuyotte »).

Dans la très grande majorité des cas observés, les fermes sont implantées parallèlement à la rue, et en retrait par rapport à cette dernière (espace de « cour »).

Intérêt.

- Témoignage du développement rural de la commune.
- Patrimoine urbain du passé rural de la commune.
- Constructions participant à la forme urbaine du quartier.
- Enjeu pour le renouvellement urbain et la densification des fronts urbains.

Prescriptions.

- Préserver et mettre en valeur le volume historique.
- Préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.
- Conserver les dates et initiales quand elles existent sur la maçonnerie.
- Conserver les bouteroues.
- Conserver l'aspect des façades et éléments de détails (volets, menuiseries notamment des portes cochères, ouvertures,...).
- Respecter les formes et dimensions des portes granges et portes cochères (éviter le remplissage en maçonnerie).
- Veiller à l'harmonie chromatique du quartier pour les façades.



Source : A.D.U.

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement), DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine).

Liste des adresses concernées :

Adresse	Numéro
grande rue	19
grande rue	11
grande rue	4
grande rue	Mairie
impasse du château	4
rue de Bourogne	3
rue de Bourogne	5
rue de Bourogne	1
rue de Bourogne	9
rue de Bourogne	7
rue de Bourogne	18
rue de Bourogne	20
rue de Bourogne	15
rue de Bourogne	13
rue de Bourogne	24
rue de Brognard	6
rue de Brognard	3
rue de Brognard	1
rue de la Prusse	2
rue du puits	3
rue du puits	2
rue du tertre	11
rue du tertre	9

6.2 La maison éclusière

Photo



Source : A.D.U.

Localisation.

Le long du canal du Rhône au Rhin (canal Freycinet).

Description.

Date de construction: 1^{ère} moitié du 19^{ème} siècle.

Mise en service en 1835.

Intérêt :

- Caractéristiques architecturales spécifiques aux maisons éclusières.
- Fait partie du développement de la commune en lien avec le canal du Rhône au Rhin.

Prescriptions.

- Préserver et mettre en valeur le volume historique.
- Préserver et valoriser les détails et ornementations intéressants.
- Conserver les dates et initiales quand elles existent sur la maçonnerie.
- Conserver l'aspect des façades et éléments de détails (volets, menuiseries, ouvertures,...).
- Respecter les formes et dimensions des portes (éviter le remplissage en maçonnerie).

Recommandations.

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement), DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine).

Adresse concernée :

Rue de l'Ecluse.

Au-delà des éléments bâtis, la commune a également identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code l'urbanisme des éléments de paysage localisés sur les plans de zonage.

7 Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

N° ordre	Localisation Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Terrains réservés Superficie approximative
1	Site Derrière la chapelle Extension future du pôle équipements sportifs et de loisirs	Commune	Parcelles n° ZD 64, ZD 65, ZD 66, ZD 67, ZD 126 1,065 ha
2	Site au village Accès réseau d'eau	Commune	Parcelle AB 447 0,003 ha
3	Site au village / les Pesses Accès (sans unique) pour relier la zone à urbaniser à la rue des tourillons pour assurer le bouclage	Commune	Parcelles AB 646 (partiel), AB 570 0,046 ha
4	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 124 (partiel) 0,009 ha
5	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 127 0,016 ha
6	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 128 0,017 ha
7	Site les Pesses Aménagement paysager pour protéger et mettre en valeur la source et permettre l'accès piétonnier à la zone les Pesses Est.	Commune	Parcelles ZC 129, ZC 134 (partiel) 0,226 ha
8	Site le Breuil Piste cyclable pour relier le centre du village au canal	Commune	B 623 (partiel), B 415 (partiel), B 418 (partiel), B 419 (partiel), B 189 (partiel), B 420 (partiel), B 421 (partiel), B 635 (partiel), B 525 (partiel), B 637 (partiel), B 638 (partiel) 0,237 ha