



## Plan Local d'Urbanisme Ville de Bethoncourt



### Pièce n°4.1 – Règlement écrit

#### Dossier d'approbation

Prescription de la révision : 5 décembre 2022

Arrêt du projet de PLU : 7 juillet 2025

Approbation du PLU : 23 février 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 23 février 2026

Le Maire,

Visa sous-préfecture



SOUS-PREFECTURE

03 MARS 2026

MONTBELIARD





# SOMMAIRE

1	Mode d'emploi .....	4
2	Dispositions générales .....	5
2.1	Champ d'application .....	5
2.2	Adaptations mineures et dérogations.....	5
2.3	Division du territoire en zones.....	7
2.4	Articulation avec les autres règles ou servitudes .....	7
2.5	Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation .....	8
2.6	Définitions et modes de calcul .....	8
2.7	Dispositions communes à l'ensemble des zones.....	9
3	Prescriptions particulières figurant au plan graphique .....	10
3.1	Éléments de patrimoine protégés au titre du L. 151-19 .....	10
3.2	Éléments à protéger au titre du L. 151-23.....	10
3.3	Emplacements réservés .....	11
3.4	Prise en compte des risques.....	11
4	Dispositions applicables à la zone UA.....	13
5	Dispositions applicables à la zone UB.....	20
6	Dispositions applicables à la zone UE.....	28
7	Dispositions applicables à la zone UY.....	30
8	Dispositions applicables à la zone UR.....	35
9	Dispositions applicables à la zone AU.....	37
10	Dispositions applicables à la zone A .....	43
11	Dispositions applicables à la zone N .....	48
12	Annexes .....	54
12.1	Nuancier des couleurs autorisées en façades .....	54
12.2	Liste des emplacements réservés .....	55
12.3	Liste des espèces invasives dont la plantation est interdite.....	56
12.4	Possibilités d'évolution des constructions situées dans un aléa minier faible .....	58
12.5	Possibilités de constructions dans les secteurs situés en aléa minier .....	60
12.6	Plaquette retrait-gonflement des argiles .....	61
12.7	Plaquette radon .....	68

# 1 Mode d'emploi

Vous voulez savoir quelles sont les règles du PLU applicable à un terrain ?

- 1) Reportez-vous au plan de zonage et repérez dans quelle zone du PLU le terrain se trouve
- 2) Repérez sur le plan de zonage s'il existe des prescriptions particulières (emplacement réservé, espace vert protégé, orientation d'aménagement et de programmation ...)
- 3) Reportez-vous au chapitre du règlement écrit concernant la zone repérée.

NB : Les schémas insérés dans le présent règlement vise à faciliter la compréhension de la règle. Ils ont une valeur purement illustrative. Seules les dispositions rédigées ont une valeur prescriptive.

# 2 Dispositions générales

## 2.1 Champ d'application

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Bethoncourt.

Conformément à l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, les permis de construire ou d'aménager ne peuvent être accordés que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

De même, conformément à l'article L421-7 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les dispositions législatives et réglementaires ne sont pas réunies.

A l'exception des constructions temporaires, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité doivent respecter les règles du PLU.

## 2.2 Adaptations mineures et dérogations

### 2.2.1 Adaptations mineures

Les règles fixées par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2.2.2 Dérogations au titre du L152-4 du code de l'urbanisme

Après accord de l'autorité administrative compétente de l'État, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### 2.2.3 Dérogations aux règles d'emprises, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur

En dehors des immeubles protégés au titre du code du patrimoine ou en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (pylônes et lignes électriques, constructions nécessaires à la gestion du domaine ferroviaire par exemple)

#### **2.2.4 Dérogations pour les constructions s'inscrivant dans une trajectoire de transition écologique**

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée :

- Déroger aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ;
- Déroger aux règles relatives à la hauteur qui imposeraient une limitation du nombre d'étages aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- Réduire les obligations de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création de stationnements sécurisés pour les vélos, à raison de 6 emplacements vélos par place de stationnement ;
- Majorer jusqu'à 30 % les règles de gabarit pour des constructions réalisées sur une friche au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme, lorsque ces constructions visent à permettre le réemploi de la friche.

#### **2.2.5 Reconstructions à l'identique**

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, à l'exception :

- des constructions situées sur l'emprise d'un emplacement réservé ;
- des constructions situées dans un secteur de risque.

#### **2.2.6 Travaux sur construction non conforme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## 2.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (zones N).

Les zones urbaines	
<b>UA</b>	Zone urbaine du centre-ville, présentant une mixité de fonctions et un caractère patrimonial.
<b>UB</b>	Zone urbaine à dominante résidentielle. La zone UB comprend trois sous-secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le sous-secteur UBo correspondant aux secteurs de bâti ouvrier ;</li><li>- Le sous-secteur UBch correspondant aux secteurs d'habitat collectif de Champvallon ;</li><li>- Le sous-secteur UBcu correspondant au secteur à vocation commerciale de la place Cuvier.</li></ul>
<b>UE</b>	Zone urbaine liée aux équipements .
<b>UY</b>	Zone urbaine liée aux activités économiques La zone UY comprend deux sous-secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le sous-secteur UYc correspondant au secteur de la Prusse à vocation commerciale</li><li>- Le sous-secteur UYm correspondant au secteur du Miémont</li></ul>
<b>UR</b>	Zone urbaine de renaturation

Les zones à urbaniser	
<b>AU</b>	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones agricoles et naturelles	
<b>A</b>	Zone à dominante agricole. La zone A comprend un sous-secteur : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le sous-secteur Am correspondant à une zone agricole compatible à l'environnement urbain du plateau des Fenottes</li></ul>
<b>N</b>	Zone à dominante naturelle ou forestière. La zone N comprend un sous-secteur : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le sous-secteur Nj correspondant aux secteurs de jardins collectifs</li></ul>

## 2.4 Articulation avec les autres règles ou servitudes

Les règles du PLU ne sont pas les seules règles applicables aux projets de constructions. D'autres types de règles peuvent s'imposer, telles que :

- **Les servitudes d'utilité publique** : elles relèvent souvent d'autres législations, comme le patrimoine (abords des monuments historiques), les risques (plans de préventions des risques), les réseaux ... La liste des servitudes et un plan d'ensemble sont annexés au PLU.
- **Les règlements de lotissements** : ils contiennent souvent des règles spécifiques à chaque opération de lotissement

- **Les règles de droit privé** : les autorisations d'urbanisme sont instruites indépendamment des règles de droit privé, telles que les dispositions du code civil concernant notamment les vues vers le voisinage, tout comme les règlements de copropriétés.
- **Le règlement de voirie départementale** : tout accès sur la voirie départementale nécessitera par ailleurs l'accord du gestionnaire de voirie.
- **Les dispositions relevant d'autres législations** : les règles relevant du code de la construction et de l'habitation, les règles relevant du code de l'environnement, le règlement sanitaire départemental... Notamment, la requalification ou la mutation d'anciennes installations classées peut nécessiter des démarches spécifiques, au titre de l'article L556-1 du code de l'environnement.

Il appartient aux porteurs de projet de s'assurer du respect des règles qui ne relèvent pas du PLU.

## 2.5 Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent, de manière cumulative avec le règlement écrit, par un rapport de compatibilité. Ces orientations sont définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

L'OAP thématique « Continuités écologiques » est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Les OAP sectorielles sont applicables à tout projet situé dans le périmètre indiqué au plan de zonage.

## 2.6 Définitions et modes de calcul

### Mode de calcul pour la hauteur des constructions

La hauteur (H) des constructions se mesure en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Signification des acronymes utilisés dans le règlement :

R+1+C : Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles

R+2 : Rez-de-chaussée + 2 étages

R+2+C : Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles

L'égout de toiture correspond à la limite basse du pan de couverture ou à la limite haute de la façade de la construction.

Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées : il s'agit du point le plus haut de la construction.

### Mode de calcul pour la hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est calculée par rapport à la voirie au droit de la clôture.

Toutefois, dans les cas où le terrain naturel est plus haut que la voirie, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur apparente de la clôture vue depuis la voirie ne pourra excéder 2,5 mètres.

### Notion de terrain ou d'unité foncière

Les prescriptions du PLU s'appliquent à l'échelle de l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire, et non pas à la parcelle.

## **Mode de calcul du prospect pour l'implantation des constructions**

Les reculs (L) imposés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, et entre différentes constructions sur la même unité foncière, sont calculées horizontalement en tout point de la construction au point de la limite ou de la construction qui en est le plus rapproché.

## **Notion d'emprise au sol**

Il s'agit de la projection verticale de la construction, incluant tout débords et surplombs. En sont toutefois exclus les ornements ainsi que les débords de toiture non soutenus par des poteaux ou encorbellements.

## **Limites séparatives**

Il s'agit des limites séparant deux unités foncières : il s'agit donc de toutes les limites d'une unité foncière à l'exception des limites avec les voies ou emprises publiques.

## **Notion d'alignement de la voie**

L'implantation des constructions à l'alignement signifie que les constructions doivent être implantées sur la limite avec la voie ou l'emprise publique.

## **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **2.7 Dispositions communes à l'ensemble des zones**

### **2.7.1 Implantation des constructions à proximité des forêts**

Toute nouvelle construction à destination d'habitat est interdite à moins de 30 mètres des lisières des forêts.

### **2.7.2 Desserte par les voies publiques**

Les projets devront veiller à la sécurité routière. Des prescriptions pourront être imposées :

- Pour imposer des reculs aux constructions ;
- Pour garantir que les clôtures et haies ne gênent pas la visibilité.

Par ailleurs, tout accès sur la voirie départementale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

# 3 Prescriptions particulières figurant au plan graphique

## 3.1 Éléments de patrimoine protégés au titre du L. 151-19

Tout projet sur un élément patrimonial identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doit concourir à son maintien ou sa valorisation :

- Les éléments caractéristiques du bâtiment présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et mis en valeur (ferronneries, modénatures, rythme des ouvertures ...)
- Les matériaux choisis devront être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti
- Les extensions et constructions nouvelles sont possibles, y compris par un recours à l'architecture contemporaine, sous réserve du respect du bâtiment originel

La démolition totale des éléments patrimoniaux identifiés est interdite. Une démolition partielle peut être autorisée, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir, lorsqu'elle concerne des parties de construction de moindre intérêt.

## 3.2 Éléments à protéger au titre du L. 151-23

Le règlement graphique du PLU identifie des éléments à protéger pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Il peut s'agir :

- De haies, de ripisylves ou d'alignement d'arbres, que le PLU souhaite préserver voire développer ;
- De boisements en zone agricole, que le PLU protège ;
- D'espaces non bâtis en zone urbaine que le PLU protège, soit pour leur rôle dans la trame verte et bleue, leur valeur écologique, leur qualité végétale ou paysagère, leur fonction de rafraîchissement urbain ou leur rôle d'espace tampon entre ville et forêt ;
- De milieux humides.

### Milieux humides :

Les milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à préserver. Les aplats graphiques constituent un repérage des milieux humides connus à ce jour et non une localisation exacte des zones humides telles que définies par la Loi sur l'Eau.

Les périmètres des milieux humides pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

Seuls sont autorisés dans ces milieux :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides ;
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils respectent l'objectif de non dégradation des zones humides fixé par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

Tout aménagement susceptible de perturber le fonctionnement hydraulique des milieux humides est interdit.

### Autres secteurs protégés :

Dans les autres secteurs protégés, les règles suivantes s'appliquent :

- Les constructions principales nouvelles sont interdites, tout comme toute installation susceptible de porter atteinte au caractère du secteur ;

- La création d'annexes, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes est autorisée dans les conditions prévues par le règlement de chaque zone ;
- Les boisements existants devront être conservés. Les projets pourront prévoir leur développement.
- Les haies existantes doivent être conservées. Lorsqu'elles n'existent pas, des haies devront être plantées le long des linéaires définis au plan de zonage.

### 3.3 Emplacements réservés

Sans objet.

### 3.4 Prise en compte des risques

Le plan des risques (pièce n°4.3 du plan local d'urbanisme) figure l'ensemble des secteurs de la commune où la constructibilité ou l'occupation du sol peut être limitée en raison de risques.

Pour tout projet situé dans un secteur identifié au plan de zonage, se reporter au plan des risques pour connaître la nature exacte du risque et les prescriptions à respecter.

#### 3.4.1 Secteurs à protéger en raison du risque inondation

En l'absence de PPRi, le PLU fixe une protection des espaces repérés identifiés en application du R.151-31 sur la base de la cote de crue centennale identifiée par l'étude de vulnérabilité de la Lizaine conduite en 2014 par PMA.

Dans les secteurs situés en aléa de crue centennale :

- Les nouvelles habitations sont interdites ;
- Les annexes des habitations existantes sont possibles dans les conditions suivantes :
  - o Dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes ;
  - o Seules les annexes non habitables (garages, etc) sont possibles.
- Les extensions des constructions principales sont possibles dans les conditions suivantes :
  - o la hauteur de l'extension devra rester inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
  - o l'extension ne devra pas conduire pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ;
  - o l'extension est possible jusqu'à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les clôtures devront être simples et présenter la plus grande transparence hydraulique possible. Les clôtures murées sont interdites, y compris les murs bahuts.
- Tout endiguement ou remblaiement nouveau est interdit, à l'exception des aménagements nécessaires à la sécurité publique ou à la protection contre les inondations.

#### 3.4.2 Secteurs à protéger en raison du risque minier

Il sera fait application de la doctrine régionale. Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite sur ces secteurs, quel que soit le niveau d'aléa. L'évolution des habitations existantes en aléa faible est possible dans les conditions prévues par la doctrine régionale et rappelées en annexe du présent règlement (chapitre 12.4).

Des dérogations peuvent être accordées pour d'autres projets conformément à la doctrine régionale rappelée en annexe du présent règlement (chapitre 12.5).

#### 3.4.3 Secteurs à protéger en raison du risque glissement de terrain

En zone d'aléa moyen ou fort, toutes les constructions sont interdites. En zone d'aléa faible, les constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique.

#### **3.4.4 Secteurs soumis au risque retrait-gonflement des argiles**

En zone d'aléa moyen, tout projet de nouvelle construction principale devra être accompagné d'une étude géotechnique préalable démontrant l'adaptation du projet aux caractéristiques du sol. Une plaquette annexée au règlement fournit une information sur les obligations à respecter.

#### **3.4.5 Risques concernant l'ensemble du territoire communal**

La commune est située en zone de sismicité 3 (modérée). Tout projet devra respecter la réglementation parasismique en vigueur.

La commune est située en zone de catégorie 2 pour le risque radon. Une plaquette annexée au règlement fournit une information sur ce risque et les mesures préventives à respecter.

# 4 Dispositions applicables à la zone UA

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## UA 1 – Destinations et sous-destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article UA2 :

Destination	Sous-destination	Zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✓
	Hôtels	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	★
	Équipements sportifs	★
	Lieux de culte	★
Autres équipements recevant du public	★	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	★
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	★

## **UA 2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### ➤ Secteurs d'OAP :

Dans les secteurs identifiés au plan graphique faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions sont autorisées sous condition d'être compatibles avec ces orientations.

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Les sous destinations marquées d'un ★ à l'article UA1 sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations.

### ➤ Constructions existantes ne respectant pas l'article UA 1 :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une sous-destination non autorisée dans la zone peuvent néanmoins évoluer dans les limites suivantes :

- Les extensions sont possibles jusqu'à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont possibles, dans une limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

## **UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### ➤ Locaux disposant d'une devanture commerciale :

Afin de préserver la diversité commerciale et de permettre une réversibilité, les devantures commerciales des constructions devront être préservées, même si les locaux ont perdu leur vocation commerciale. Les ouvertures ne pourront être maçonnées et devront conserver leur aspect de vitrine.

Uniquement dans ces conditions, le changement de destination de commerces en logements pourra être autorisé.

La démolition de constructions présentant une devanture commerciale peut être acceptée. En cas de reconstruction, la création d'une devanture commerciale pourra être imposée.

*Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

### ➤ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de la voie. Dans le cas d'une implantation en recul, ce recul est limité à 5 mètres par rapport à la voie.

Lorsque les constructions principales existantes sur les terrains immédiatement contigus forment un ordonnancement particulier, les nouvelles constructions devront s'inscrire dans cet alignement.

Dans le cas de fermes anciennes implantées en recul de la voirie, l'espace entre le corps de ferme principal et le domaine public devra être conservé dans sa fonction d'usoir. Les dispositifs de clôtures devront être particulièrement limités afin de conserver la pleine visibilité vers les façades principales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité, à proximité des intersections ;
- Afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

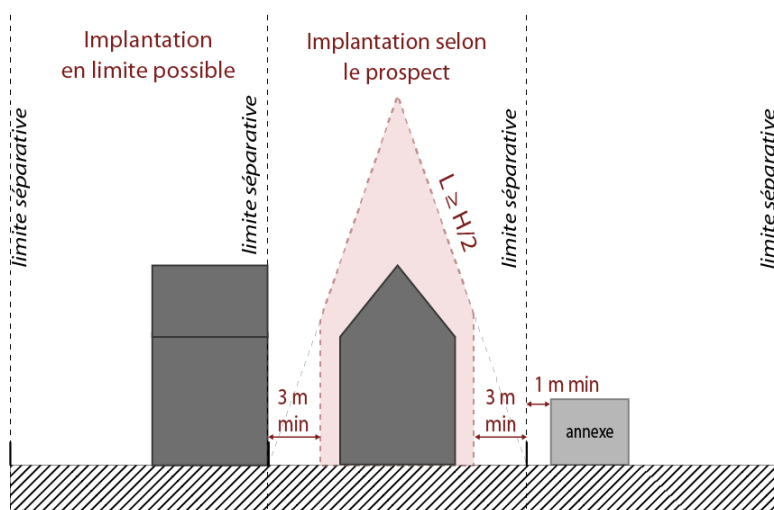
➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En cas de recul, le recul L devra être au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur H de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité, à proximité des intersections ;
- Afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique ;
- Pour les annexes, qui pourront s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.



➤ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :

Les constructions peuvent être accolées. En cas de recul, le recul minimal est de 3 mètres.

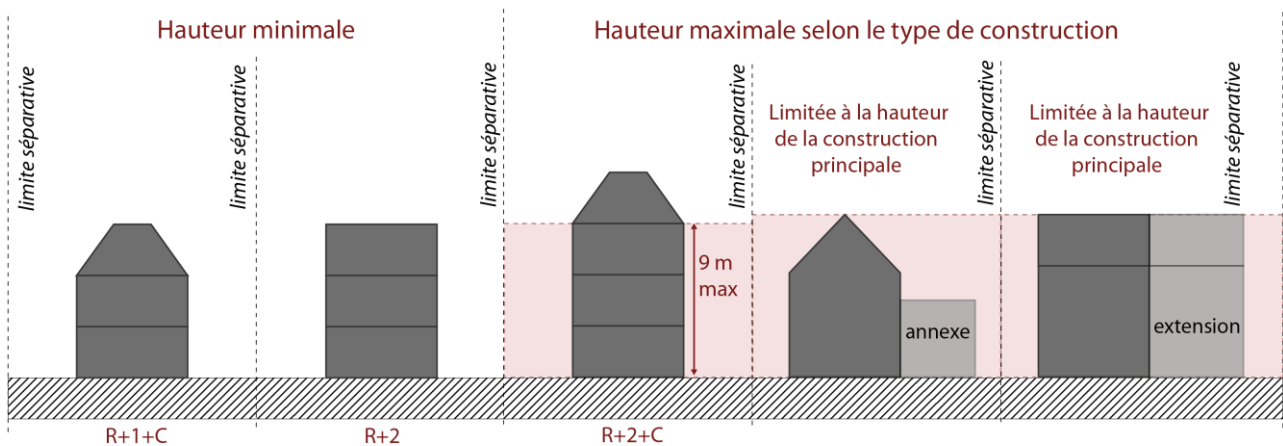
➤ Hauteur :

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics, la hauteur minimale des constructions principales est de R+1+C ou R+2.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à R+2+C et à 9 mètres à l'égout de toiture. Les

constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent évoluer sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur de la construction principale.



## UA 5 – Qualité des constructions

### ➤ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant. Les travaux sur les constructions existantes devront permettre la conservation des éléments d'ornementation existants : modénatures, rythme des ouvertures, corniches, moulures etc.

Toutes les parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) doivent, par leur composition, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Dans ces conditions, le recours à une architecture contemporaine est autorisé, notamment pour les extensions, si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment originel.

Les devantures des commerces ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.

### ➤ Dispositions concernant les façades :

Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit, tout comme les bardages en bac acier.

A l'exception des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, les bardages ne sont autorisés que sur les pignons des constructions principales

Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites. Les couleurs de façades devront s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement. Dans le cas de constructions mitoyennes, chaque façade devra présenter une variation de teinte afin de marquer les limites des unités foncières.

Les percements devront respecter le rythme et les proportions du bâti d'origine.

Les porches traditionnels (ou « *charris* ») existants devront être conservés. Leur suppression ou leur condamnation maçonnée est interdite. Ils pourront être fermés par un dispositif simple (palissades en bois par exemple), apposé en applique intérieure, afin de conserver le caractère originel des constructions traditionnelles.

### ➤ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les couleurs des châssis suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité) ;
- RAL 9005 (noir foncé)
- RAL 9011 (noir graphite) ;
- RAL 9017 (noir de signalisation) ;
- RAL 9019 (noir mat) ;

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie par rapport au nu extérieur de la façade. En outre, pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles du domaine public.

➤ Dispositions concernant les toitures :

Pour les constructions relevant de la destination « *Habitation* », les toitures des constructions principales doivent présenter au minimum deux pans. Leur couleur devra s'inscrire dans des tons bruns à rouge vieilli, selon le ton général des toitures environnantes. La teinte noire est proscrite.

Les toitures à joint debout et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et extensions, sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.

Pour les toitures à pans, les châssis de toiture devront être axés sur les percements des façades le cas échéant, et être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture. Les lucarnes ou chiens-assis sont autorisés sous réserve du respect de l'article UA 4.

➤ Dispositions concernant les éléments techniques :

Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (blocs de climatisation, antennes ...) devront être implantés de manière privilégiée sur les façades ou toitures non visibles depuis le domaine public.

Ces éléments techniques pourront être dissimulés par un coffret ou un habillage en bardage.

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés.

➤ Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, panneaux ajourés, claustras...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Les clôtures en gabion sont interdites.

Les murs anciens en pierre pourront être conservés et restaurés quelle que soit leur hauteur.

Le long des voies publiques, les clôtures devront faire l'objet d'une attention plus spécifique et s'intégrer aux clôtures existantes dans la rue.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre. Les portails ne devront pas excéder 2 mètres.

Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

Le long des limites séparatives, les clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

## UA 6 – Traitement environnemental et paysager

### ➤ Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige sains doivent être conservés. Toutefois, lorsque leur abattage est rendu nécessaire par un projet, celui-ci devra compenser cet abattage par la replantation d'un nombre au moins égal d'arbres d'essences locales variées sur l'unité foncière du projet.

Les plantations d'arbres de haute tige devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

La plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

### ➤ Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent rester perméables.

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

### ➤ Part de l'unité foncière à garder perméable :

Les surfaces non imperméabilisées doivent occuper une superficie minimale de 15 % de l'unité foncière.

## Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

## UA 7 – Stationnement

### ➤ Principe général :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

### ➤ Stationnement automobile :

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », une place minimum devra être fournie pour chaque logement créé.

En cas d'impossibilité de fournir les places de stationnement sur le terrain de l'opération, ces dernières devront être réalisées dans un rayon maximal de 300 mètres du terrain.

Aucune obligation minimale de stationnement n'est imposée pour les autres sous-destinations. Le nombre de places de stationnement pourra être adapté en fonction de la nature de l'établissement, et en favorisant à la fois la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, et la mutualisation éventuelle des stationnements entre plusieurs établissements.

### ➤ Stationnement des vélos :

Tout projet entraînant l'aménagement de plus de 5 places de stationnement automobile devra prévoir des espaces de stationnement pour les vélos, à raison d'au moins un emplacement vélo pour 5 emplacements voitures.

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos devront être directement accessibles par une voie ou un chemin praticable, sans obstacle.

Pour les constructions relevant de la destination habitation et les constructions relevant de la sous-destination bureaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être couverts.

## UA 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

## UA 9 – Desserte par les réseaux

### ➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par infiltration, et/ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Dans ce cas, le trop plein devra être géré en infiltration à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à démontrer et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci devront être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

### ➤ Réseaux de télécommunication numérique :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent prévoir les fourreaux permettant le raccordement à la fibre optique.

### ➤ Dispositions concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau de chaleur existant si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière du projet, sauf contraintes techniques ou financières.

# 5 Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux tissus résidentiels de Bethoncourt. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- La zone UBch, correspondant au tissu d'habitat collectif du quartier Champvallon ;
- La zone UBcu correspondant au secteur de la place Cuvier où les commerces de détail sont autorisés ;
- La zone UBo correspondant aux secteurs d'habitat ouvrier patrimonial.

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## UB 1 – Destinations et sous-destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article UB2 :

Destination	Sous-destination	Zone UB dont UBo, UBch, UBcu
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	★
	Restauration	★
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	★
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	★
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	★
	Lieux de culte	★
	Autres équipements recevant du public	★
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## UB 2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### ➤ Secteurs d'OAP :

Dans les secteurs identifiés au plan graphique faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions sont autorisées sous condition d'être compatibles avec ces orientations, et de ne pas obérer les possibilités d'aménagement d'ensemble de la zone.

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Les sous destinations marquées d'un ★ à l'article UB1 sont autorisées sous condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations.

En outre :

- pour la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* », les commerces de détail sont autorisés uniquement dans le sous-secteur UBcu, dans une limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par cellule.
- Les sous-destinations « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *restauration* » sont autorisées uniquement dans le secteur UBcu.

### ➤ Constructions existantes ne respectant pas l'article UB 1 :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une sous-destination non autorisée dans la zone peuvent néanmoins évoluer dans les limites suivantes :

- Les extensions sont possibles jusqu'à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont possibles, dans une limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

## UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

### ➤ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

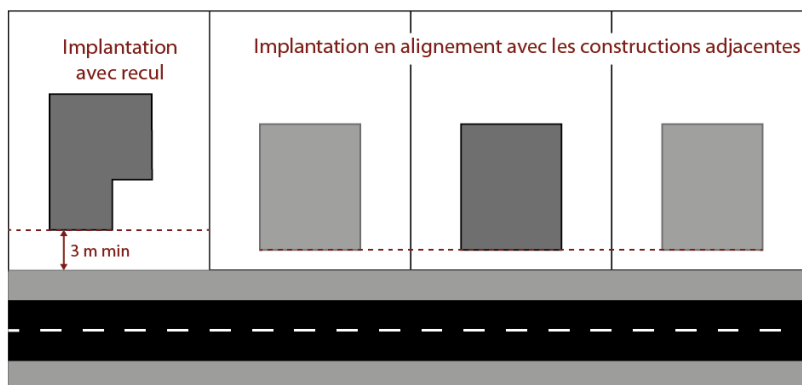
Les constructions principales doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Néanmoins, lorsque les constructions principales existantes sur les terrains immédiatement contigus sont à l'alignement de la voie publique, les constructions principales devront être implantées à l'alignement. De même, lorsqu'il existe un ordonnancement particulier des

constructions principales le long de la voirie, la construction principale devra respecter cet ordonnancement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité, à proximité des intersections ;
- Afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.



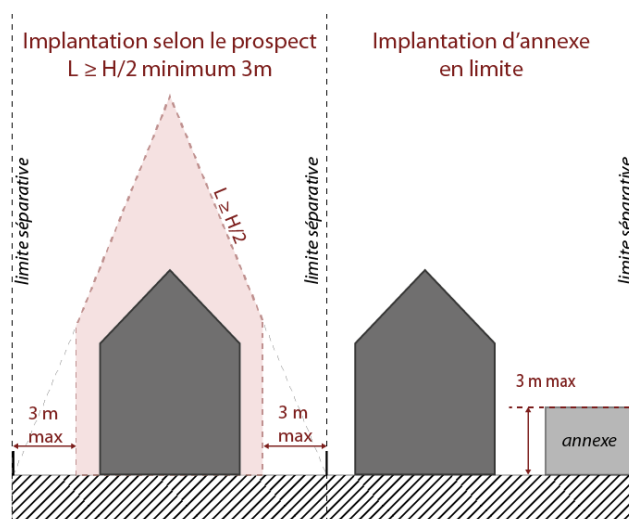
➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des implantations en limite séparatives peuvent être autorisés :

- Pour les extensions des constructions principales existantes implantés en limite séparative ;
- Lorsqu'il existe un ordonnancement particulier des constructions principales dans l'environnement immédiat du projet ;
- Pour les terrains d'une largeur inférieure à 20 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les annexes jusqu'à une hauteur de 3m à l'égout

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :
  - Les constructions peuvent être accolées.
  - En cas de recul, le recul minimal est de 3 mètres.
  
- Hauteur :
  - La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur de la construction principale.
  - A l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à R+2+C et à 9 mètres à l'égout de toiture. Les constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent évoluer sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.
  - Néanmoins, dans la zone UBch, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Les constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent évoluer sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.
  
- Dispositions spécifiques au secteur UBo :
  - Dans le secteur UBo, les constructions principales doivent respecter l'ordonnement des constructions existantes en termes d'implantation, de recul par rapport à la voie publique, et de hauteur.
  - Les extensions sont possibles mais devront préférentiellement être situées sur les façades arrière des constructions afin de conserver l'harmonie des quartiers depuis la rue.

## **UB 5 – Qualité des constructions**

- Dispositions générales :
  - Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant.
  
- Dispositions concernant les façades :
  - Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit, tout comme les bardages en bac acier.
  - Les bardages sont autorisés uniquement sur les pignons des constructions principales.
  - Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites.
  - Les percements devront respecter le rythme et les proportions du bâti d'origine ou des constructions avoisinantes.
  - Les porches traditionnels (ou « *charris* ») existants devront être conservés. Leur suppression ou leur condamnation maçonnée est interdite. Ils pourront être fermés par un dispositif simple (palissades en bois par exemple), apposé en applique intérieure, afin de conserver le caractère originel des constructions traditionnelles.
  
- Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :
  - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie par rapport au nu extérieur de la façade. En outre, pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles du domaine public.
  
- Dispositions concernant les toitures :

La teinte noire est proscrite en toiture.

Pour les constructions relevant de la destination « *Habitation* », la couleur des toitures à pans devra s'inscrire dans des tons bruns à rouge vieilli, selon le ton général des toitures environnantes.

Les toitures à joint debout et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.

Pour les toitures à pans, les châssis de toiture devront être axés sur les percements des façades le cas échéant, et être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture. Les lucarnes ou chiens-assis sont autorisés sous réserve du respect de l'article UB 4.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

➤ Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, panneaux ajourés, claustras...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Les clôtures en gabion sont interdites.

A l'exception des clôtures entourant le cimetière, les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. Les bâches en plastique sont interdites.

Les murs anciens en pierre pourront être conservés et restaurés quelle que soit leur hauteur.

- Le long des voies publiques, les clôtures devront faire l'objet d'une attention plus spécifique et s'intégrer aux clôtures existantes dans la rue. Leur hauteur maximale est de 1,8 mètre. La hauteur maximale des portails est de 2 mètres. Ces hauteurs sont comptées depuis le côté de la voie.  
Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.
- Le long des limites séparatives, les clôtures pourront être doublées par une haie ou constituées d'une haie seule. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

➤ Dispositions supplémentaires spécifiques au secteur UBo (habitat ouvrier) :

Les quartiers concernés par le sous-secteur UBo doivent faire l'objet d'une attention particulière en vue de la préservation et la valorisation d'un patrimoine lié à l'habitat ouvrier, témoin de l'histoire de la commune.

La condamnation maçonnée d'un percement d'origine est interdite.

Les constructions partagées entre plusieurs unités foncières devront présenter un aspect homogène : les projets devront concourir au maintien de l'harmonie des volumes. De légères différences de teinte de façade sont néanmoins possibles entre chaque partie afin de souligner la division du bâti. Les toitures devront être homogènes sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des éléments d'ornementation devra être conservé et rester visible : les bardages sont interdits. Néanmoins, les dispositifs d'isolation par l'extérieur peuvent être accordés dans les conditions suivantes :

- La construction fera l'objet d'un traitement homogène, y compris lorsqu'elle est partagée entre plusieurs unités foncières ;
- Les éléments d'ornementation (encadrements de fenêtres notamment) devront être recréés en surépaisseur de l'isolant ;
- Le traitement esthétique de la façade devra être similaire à la façade originelle.

Les encadrements de fenêtres en brique ne devront pas être peints. Ils devront rester dans leur aspect originel, briques apparentes.

Les volets devront être conservés.

Les clôtures doivent respecter l'esprit original : elles devront être simples, composées d'une grille ou d'un grillage surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre. Tout dispositif non ajouré (murs pleins, panneaux en béton, panneaux rigides...) est interdit.

## **UB 6 – Traitement environnemental et paysager**

### ➤ Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige sains doivent être conservés. Toutefois, lorsque leur abattage est rendu nécessaire par un projet, celui-ci devra compenser cet abattage par la replantation d'un nombre au moins égal d'arbres d'essences locales variées sur l'unité foncière du projet.

Les plantations d'arbre de haute tige devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

### ➤ Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent rester perméables.

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

### ➤ Part de l'unité foncière à conserver en pleine terre :

Les surfaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière.

### ➤ Transition paysagère entre ville et campagne :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zone A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs couleurs, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite qualitative de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

Les clôtures des unités foncières situées en limite d'une zone A ou N devront faire l'objet d'une attention particulière. Facultatifs, elles devront, le cas échéant, être végétalisées ou garantir une perméabilité visuelle.

### ➤ Dispositions spécifiques au secteur UBo :

Les « jardins de devant » devront être traités dans l'esprit de ceux existants.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

## **UB 7 – Stationnement**

### ➤ Principe général :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

### ➤ Stationnement automobile :

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », une place minimum devra être fournie pour chaque logement créé.

Pour les autres sous-destinations, le nombre de places pourra être adapté en fonction de la nature de l'établissement, et en favorisant à la fois la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, et la mutualisation éventuelle des stationnements entre plusieurs établissements.

### ➤ Stationnement des vélos :

Tout projet entraînant l'aménagement de plus de 5 places de stationnement automobile devra prévoir des espaces de stationnement pour les vélos, à raison d'au moins un emplacement vélo pour 5 emplacements voitures.

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos devront être directement accessibles par une voie ou un chemin praticable, sans obstacle.

Pour les constructions relevant de la destination habitation et les constructions relevant de la sous-destination bureaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être couverts.

## **UB 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

Un retrait des portails et des portes de garages par rapport à l'alignement de la voie pour dégager sur le terrain un espace de stationnement privatif directement accessible depuis la voie pourra être imposé.

Les voies en impasse de plus de 60 m devront faire l'objet d'une aire de retournement permettant de satisfaire aux normes de défense incendie et de gestion des ordures ménagères.

## **UB 9 – Desserte par les réseaux**

### ➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf

contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par récupération dans un objectif de réutilisation. Dans ce cas, le trop plein devra être géré en infiltration à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à démontrer et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci devront être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

➤ Réseaux de télécommunication numérique :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent prévoir les fourreaux permettant le raccordement à la fibre optique.

➤ Dispositions concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau de chaleur existant si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière du projet, sauf contraintes techniques ou financières.

# 6 Dispositions applicables à la zone UE

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## UE 1 – Destination et sous destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article UE2 :

Destination	Sous-destination	Zone UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	★
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## **UE 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

- La sous-destinations « *logement* » est autorisées uniquement dans le cadre de changements de destination.

### ➤ Constructions existantes ne respectant pas l'article UE 1 :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une sous-destination non autorisée dans la zone peuvent néanmoins évoluer dans les limites suivantes :

- Les extensions sont possibles jusqu'à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont possibles, dans une limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.
- 

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

## **UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

*Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

Sans objet.

## **UE 5 – Qualité des constructions**

Se reporter aux dispositions de l'article UB5.

## **UE 6 – Traitement environnemental et paysager**

Se reporter aux dispositions de l'article UB6.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

## **UE 7 – Stationnement**

Se reporter aux dispositions de l'article UB7.

## **UE 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Se reporter aux dispositions de l'article UB8.

## **UE 9 – Desserte par les réseaux**

Se reporter aux dispositions de l'article UB9.

# 7 Dispositions applicables à la zone UY

La zone UY correspond aux zones d'activités économiques de Bethoncourt.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UYp, correspondant au secteur de la Prusse où sont autorisés certains commerces ;
- Le sous-secteur UYm correspondant au secteur du Miémont où sont autorisés les équipements.

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## UY 1 – Destination et sous destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article UY2 :

Destination	Sous-destination	Zone UY y compris UYp et UYm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	★
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	★
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	★
	Salles d'art et de spectacles	★
	Équipements sportifs	★
	Lieux de culte	★
Autres équipements recevant du public	★	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## UY 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Les sous destinations marquées d'un ★ à l'article UY1 sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles », « Équipements sportifs », « Lieux de culte », « Autres équipements recevant du public » sont autorisées uniquement dans le secteur UYm.
- Pour la sous-destination « logement », seules les constructions nécessaires au gardiennage ou à la surveillance d'une activité sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
  - De ne disposer que d'un seul logement par activité ;
  - De présenter une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
  - D'être implanté sur l'unité foncière de l'activité.

Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité nécessite une surveillance permanente et rapprochée.

- Pour la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* », les constructions liées à des activités commerciales sont possibles uniquement sur la zone UYp.

### ➤ Constructions existantes ne respectant pas l'article UY 1 :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une sous-destination non autorisée dans la zone peuvent néanmoins évoluer dans les limites suivantes :

- Les extensions sont possibles jusqu'à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont possibles, dans une limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

## UY 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

#### **UY 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

➤ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions principales doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone UA ou UB, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans les autres cas, les implantations en limite sont autorisées.

➤ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :

Les constructions peuvent être accolées.

➤ Hauteur :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 20 mètres. Les constructions existantes excédant cette limite peuvent évoluer sans augmenter leur hauteur.

#### **UY 5 – Qualité des constructions**

➤ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant.

➤ Dispositions concernant les façades :

Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites.

➤ Dispositions concernant les toitures :

Les toitures pourront être végétalisées ou utilisées comme espace de stationnement. A défaut, l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture est encouragée.

➤ Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, panneaux ajourés, claustras...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les couleurs de grillage suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité) ;
- RAL 9011 (noir graphite) ;
- RAL 9016 (blanc de signalisation) ;
- RAL 9017 (noir de signalisation) ;
- RAL 9019 (noir mat) ;

#### **UY 6 – Traitement environnemental et paysager**

➤ Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige sains doivent être conservés. Toutefois, lorsque leur abattage est rendu nécessaire par un projet, celui-ci devra compenser cet abattage par la replantation d'un nombre au moins égal d'arbres d'essences locales variées sur l'unité foncière du projet.

Les plantations d'arbre de haute tige devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

➤ Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent rester perméables, à l'exception des stationnements en toiture.

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

**UY 7 – Stationnement**

➤ Principe général :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

➤ Stationnement automobile :

Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations ou constructions doit être recherchée en priorité.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », une place minimum devra être fournie pour chaque logement créé.

➤ Stationnement des vélos :

Tout projet entraînant l'aménagement de plus de 5 places de stationnement automobile devra prévoir des espaces de stationnement pour les vélos, à raison d'au moins un emplacement vélo pour 5 emplacements voitures.

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos devront être directement accessibles par une voie ou un chemin praticable, sans obstacle.

Pour les constructions relevant de la destination habitation et les constructions relevant de la sous-destination bureaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être couverts.

**UY 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

Pour les constructions liées à une activité économique, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être réalisées sur la parcelle.

Dans les zones d'activités économiques, doivent être aménagés des espaces de circulation strictement réservés aux piétons, non accessibles aux véhicules.

## **UY 9 – Desserte par les réseaux**

### ➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par récupération dans un objectif de réutilisation. Dans ce cas, le trop plein devra être géré en infiltration à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à démontrer et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci devront être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

### ➤ Réseaux de télécommunication numérique :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent prévoir les fourreaux permettant le raccordement à la fibre optique.

### ➤ Dispositions concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau de chaleur existant si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière du projet, sauf contraintes techniques ou financières.

# 8 Dispositions applicables à la zone UR

La zone UR correspond aux zones urbaines vouées à une démarche de renaturation.

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## UR 1 – Destination et sous destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article UR2 :

Destination	Sous-destination	Zone UR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	★
	Exploitation forestière	★
Habitation	Logement	✗
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	★
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	★
	Lieux de culte	✗
Autres équipements recevant du public	✗	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## **UR 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Les sous destinations marquées d'un ★ à l'article UR1 sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances envers les secteurs résidentiels environnants. En outre, pour la sous-destination « Equipements sportifs », seules les installations légères sont autorisées.

### ➤ Constructions existantes ne respectant pas l'article UR 1 :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une sous-destination non autorisée dans la zone peuvent néanmoins évoluer dans une limite de 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ou de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **UR 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

*Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **UR 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

Sans objet.

## **UR 5 – Qualité des constructions**

Sans objet.

## **UR 6 – Traitement environnemental et paysager**

Les espaces libres devront être traités de façon à permettre une renaturation progressive :

- Ils pourront faire l'objet d'un entretien visant à développer des espaces ouverts de prairies ;
- Ils pourront être voués à un objectif de reconquête de la forêt sans intervention humaine ;
- Ils pourront faire l'objet d'installations légères de loisirs et d'équipement sportif.

Sur l'ensemble de ces espaces, une désartificialisation progressive du sol devra être recherchée.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

## **UR 7 – Stationnement**

Sans objet.

## **UR 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet.

## **UR 9 – Desserte par les réseaux**

Sans objet.

# 9 Dispositions applicables à la zone AU

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## AU 1 – Destinations et sous-destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées dans les conditions définies à l'article AU2 :

Destination	Sous-destination	Zone AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	★
	Restauration	★
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	★
	Cinéma	★
	Hôtels	★
	Autres hébergements touristiques	★
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	★
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	★
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	★
	Équipements sportifs	★
	Lieux de culte	★
	Autres équipements recevant du public	★
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	★
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## **AU 2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### ➤ Obligation d'un aménagement d'ensemble :

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités aux documents graphiques, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein du périmètre de l'OAP « *Plateau intercommunal des Fenottes* », l'urbanisation de la zone à urbaniser sera possible dans le cadre d'une ou plusieurs opérations.

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Les sous destinations marquées d'un ★ à l'article AU 1 sont autorisées sous condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations.

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

## **AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

*Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

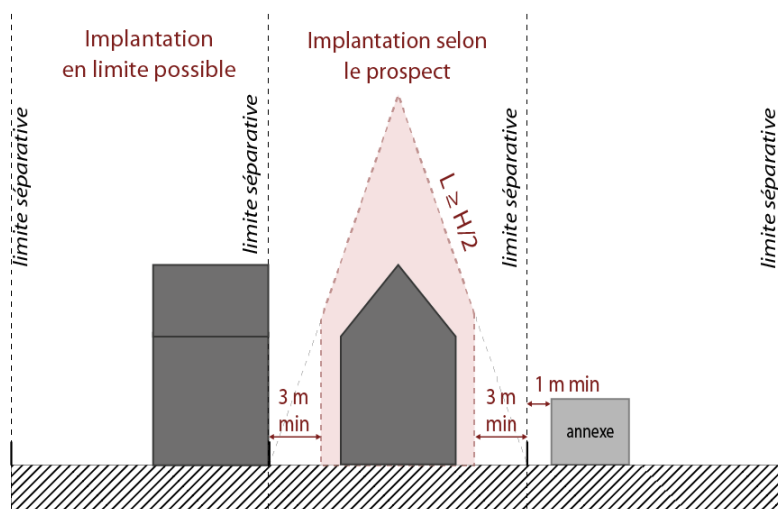
## **AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

### ➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite.

En cas de recul, ce recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique ou sur le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :  
Les constructions peuvent être accolées.  
En cas de recul, le recul minimal est de 3 mètres.
- Hauteur :  
La hauteur minimale des constructions à destination d'habitation est de R+1.

## AU 5 – Qualité des constructions

- Dispositions concernant les façades :  
Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit, tout comme les bardages en bac acier.  
Les bardages sont autorisés uniquement sur les pignons des constructions principales.  
Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites.
- Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :  
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie par rapport au nu extérieur de la façade. Ils ne devront pas être visibles du domaine public.
- Dispositions concernant les toitures :  
La couleur des toitures à pans devra s'inscrire dans des tons bruns à rouge vieilli, selon le ton général des toitures environnantes. La teinte noire est proscrite.  
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.  
Pour les toitures à pans, les châssis de toiture devront être axés sur les percements des façades le cas échéant, et être encastés sans saillie dans le plan de la couverture. Les lucarnes sont autorisées sous réserve du respect des règles de gabarit.
- Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, panneaux ajourés, claustras...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton, les gabions et les bâches en plastique.

- Le long des voies publiques, les clôtures devront faire l'objet d'une attention plus spécifique. Leur hauteur maximale est de 1,7 mètre. La hauteur maximale des portails est de 2 mètres. Ces hauteurs sont comptées depuis le côté de la voie.  
Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.
- Le long des limites séparatives, les clôtures pourront être doublées par une haie ou constituées d'une haie seule. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

## **AU 6 – Traitement environnemental et paysager**

### ➤ Espaces libres et plantations :

Les plantations d'arbre de haute tige devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

### ➤ Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent rester perméables.

Les surfaces non couvertes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

### ➤ Transition paysagère entre ville et campagne :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs couleurs, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite qualitative de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

Les clôtures des unités foncières situées en limite d'une zone A ou N devront faire l'objet d'une attention particulière. Facultatives, elles devront, le cas échéant, être végétalisées ou garantir une perméabilité visuelle.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

## **AU 7 – Stationnement**

### ➤ Principe général :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

### ➤ Stationnement automobile :

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », une place minimum devra être fournie pour chaque logement créé.

Pour les autres sous-destinations, le nombre de places pourra être adapté en fonction de la nature de l'établissement, et en favorisant à la fois la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, et la mutualisation éventuelle des stationnements entre plusieurs établissements.

➤ Stationnement des vélos :

Tout projet entraînant l'aménagement de plus de 5 places de stationnement automobile devra prévoir des espaces de stationnement pour les vélos, à raison d'au moins un emplacement vélo pour 5 emplacements voitures.

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos devront être directement accessibles par une voie ou un chemin praticable, sans obstacle.

Pour les constructions relevant de la destination habitation et les constructions relevant de la sous-destination bureaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être couverts.

## **AU 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

Un retrait des portails et des portes de garages par rapport à l'alignement de la voie pour dégager sur le terrain un espace de stationnement privatif directement accessible depuis la voie pourra être imposé.

## **AU 9 – Desserte par les réseaux**

➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par récupération dans un objectif de réutilisation.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

➤ Réseaux de télécommunication numérique :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent prévoir les fourreaux permettant le raccordement à la fibre optique.

➤ Dispositions concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau de chaleur existant si celui-ci est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière du projet, sauf contraintes techniques ou financières.

# 10 Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux zones agricoles de Bethoncourt. Elle comprend un sous-secteur Am destiné à une agriculture compatible avec l'environnement résidentiel du plateau des Fenottes.

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## A 1 – Destination et sous destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées uniquement dans les conditions définies à l'article A 2 :

Destination	Sous-destination	Zone A dont Am
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	★
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	★
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	★
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### ➤ Conditions concernant la sous-destination « Exploitation agricole » :

Les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » sont autorisées sans condition dans la zone A. Sont comprises dans cette catégorie toutes les activités de pépiniériste ou d'horticulture commercialisant sur place leur propre production.

Dans le secteur Am, les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous condition de ne pas engendrer de nuisances avec l'environnement résidentiel proche ; les bâtiments agricoles devront être strictement dimensionnés aux besoins des exploitations. Leur aspect extérieur devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

### ➤ Autres sous-destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles s'implantent, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les sous-destination suivantes :

- Logement, uniquement dans le cas de locaux de gardiennage nécessaires à l'exploitation agricole, et sous réserve du respect des conditions supplémentaires suivantes :
  - De ne disposer que d'un seul logement par exploitation,
  - De présenter une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>,
  - D'être implantés à moins de 50 mètres des bâtiments principaux d'exploitation.
- Le pétitionnaire devra démontrer que l'exploitation agricole nécessite une surveillance permanente et rapprochée.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les activités constituant un prolongement de l'acte de production agricole sont autorisées.

### ➤ Possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Les bâtiments d'habitation existants légalement à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions suivantes :

- L'extension des habitations existantes à condition :
  - Qu'elle soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - Que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
  - Que l'extension ne conduise pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Les annexes des habitations existantes sont autorisées, dans la limite de deux annexes, à condition :
  - D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
  - Dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

➤ Principe de réciprocité

Les bâtiments d'élevage ou de stockage renfermant des animaux sont interdits à moins de 50 mètres de tout bâtiment d'habitation occupé par des tiers et de tout bâtiment recevant du public. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une ICPE, d'un transfert d'une exploitation ou d'une implantation d'une nouvelle exploitation, une distance de 100 mètres devra être respectée.

Ces règles s'appliquent de manière réciproque : toute construction relevant d'une autre destination que l'exploitation agricole devra respecter les mêmes reculs par rapport à tout bâtiment renfermant des animaux.

➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

### A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

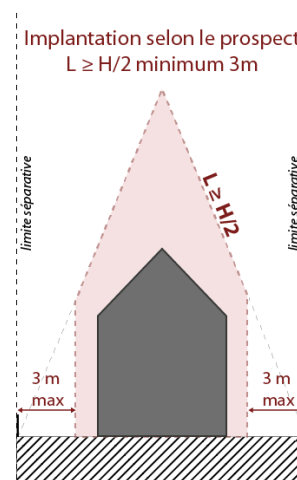
➤ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions principales doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de préserver des éléments de paysage identifiés au règlement graphique.



➤ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :

Non règlementé.

➤ Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions agricoles et forestières est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions relevant d'une autre destination est fixée à R+1+C et à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur totale maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants non accolées est de 5 mètres en tout point.

Les constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent évoluer sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

## **A 5 – Qualité des constructions**

➤ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage environnant. Une attention particulière devra être portée sur les constructions visibles depuis les axes routiers et ferroviaires.

➤ Dispositions concernant les façades :

Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites.

➤ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie par rapport au nu extérieur de la façade. En outre, pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles du domaine public.

➤ Dispositions concernant les toitures :

La couleur des toitures à pans devra s'inscrire dans des tons bruns à rouge vieilli, selon le ton général des toitures environnantes. La teinte noire est proscrite.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.

➤ Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Le cas échéant, les clôtures non agricoles devront être constituées d'une haie éventuellement doublé d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

## **A 6 – Traitement environnemental et paysager**

Les espaces non bâtis devront rester préférentiellement ouverts.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

## **A 7 – Stationnement**

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques. Ils devront être assurés y compris dans le cadre de changements de destination.

## **A 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie, et à garantir une bonne visibilité vers les voies.

## **A 9 – Desserte par les réseaux**

Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

### ➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par récupération dans un objectif de réutilisation. Dans ce cas, le trop plein devra être géré en infiltration à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Les constructions liées aux activités de maraîchage devront prévoir la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales.

# 11 Dispositions applicables à la zone N

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur Nj correspondant aux secteurs de jardins collectifs.

Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

## N 1 – Destination et sous destinations

Dans le tableau suivant, les sous destinations marquées d'un ✓ sont autorisées ; les sous-destinations marquées d'un ✗ sont interdites. Les constructions marquées d'un ★ sont autorisées uniquement dans les conditions définies à l'article N 2 :

Destination	Sous-destination	Zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	★
	Exploitation forestière	✓
Habitation	Logement	★
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	★
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
Autres équipements recevant du public	✗	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## N 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### ➤ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'activité forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les sous-destination suivantes :

- Exploitation agricole, y compris activités constituant le prolongement de l'acte de production agricole, uniquement dans le secteur Nj.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### ➤ Possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Les bâtiments d'habitation existants légalement à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions suivantes :

- L'extension des habitations existantes à condition :
  - Qu'elle soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - Que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
  - Que l'extension ne conduise pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Les annexes des habitations existantes sont autorisées, dans la limite de deux annexes, à condition :
  - D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
  - Dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

### ➤ Principe de réciprocité

Les bâtiments d'élevage ou de stockage renfermant des animaux sont interdits :

- A moins de 50 mètres de tout bâtiment d'habitation occupé par des tiers et de tout bâtiment recevant du public ;
- A moins de 100 mètres de tout point de prélèvement d'eau destiné à l'alimentation humaine ou animale, ou à l'arrosage de cultures maraîchères ;
- A moins de 35 mètres des puits, forages, sources, berges des cours d'eau ainsi que de toute installation utilisée pour le stockage ou l'écoulement des eaux ;
- A moins de 200 mètres des zones de baignade et des zones aquicoles.

Réciproquement, toute construction relevant d'une autre destination que l'exploitation agricole est interdite à moins de 50 m de tout bâtiment renfermant des animaux.

### ➤ Dispositions spécifiques au secteur Nj :

Sont autorisées uniquement les constructions légères strictement liées aux besoins des jardins collectifs : abris de jardins, remises, etc., dans une limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

### ➤ Déblais et remblais :

Les constructions et leurs aménagement attenants doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de

la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités à 0,5m de remblais et 1m de déblais.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les tertres sont interdits.

### N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

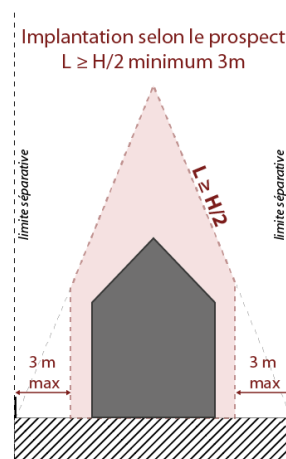
#### ➤ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions principales doivent être implantées en tout point avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

#### ➤ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de préserver des vues ou des éléments de paysage identifiés au règlement graphique.



#### ➤ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière :

Les constructions peuvent être accolées.

En cas de recul, le recul minimal est de 3 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les piscines devront être construites à moins de 20 mètres de la construction principale.

#### ➤ Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions agricoles et forestières est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions relevant d'une autre destination est fixée à R+1+C et à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur totale maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants non accolées est de 5 mètres en tout point.

Les constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent évoluer sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

## **N 5 – Qualité des constructions**

### ➤ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage environnant. Une attention particulière devra être portée sur les constructions visibles depuis les axes routiers et ferroviaires.

### ➤ Dispositions concernant les façades :

Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs sombres (noir, anthracite...) et criardes sont interdites.

Les percements devront respecter le rythme et les proportions du bâti d'origine ou des constructions avoisinantes.

Les porches traditionnels (ou « *charris* ») existants devront être conservés. Leur suppression ou leur condamnation maçonnée est interdite. Ils pourront être fermés par un dispositif simple (palissades en bois par exemple), apposé en applique intérieure, afin de conserver le caractère originel des constructions traditionnelles.

### ➤ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie par rapport au nu extérieur de la façade. En outre, pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles du domaine public.

### ➤ Dispositions concernant les toitures :

La couleur des toitures à pans devra s'inscrire dans des tons bruns à rouge vieilli, selon le ton général des toitures environnantes. La teinte noire est proscrite.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.

### ➤ Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Le cas échéant, elles devront être constituées d'une haie éventuellement doublé d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Des dérogations seront possibles pour des impératifs liés à la sécurité et au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics et aux ouvrages de production ou de transport d'énergie.

## **N 6 – Traitement environnemental et paysager**

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues au maximum et sous réserve de la prise en compte de réglementations spécifiques. En cas de défrichage, elles seront remplacées par des plantations d'essences locales variées, non monospécifiques.

Les plantations d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite.

*Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

## **N 7 – Stationnement**

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques. Ils devront être assurés y compris dans le cadre de changements de destination.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », une place minimum devra être fournie pour chaque logement créé.

## **N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement).

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation ou présentant un risque pour la sécurité routière sont interdits. Des aménagements particuliers pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie, et à garantir une bonne visibilité vers les voies.

## **N 9 – Desserte par les réseaux**

Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

### ➤ Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions nouvelles doit être assurée par le réseau public d'alimentation, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eaux usées :

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées (Cf. Annexes du PLU).

En l'absence d'un tel réseau, les nouvelles constructions et installations ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente (service public d'assainissement non collectif : SPANC de PMA) concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### ➤ Réseaux d'eau pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par récupération dans un objectif de réutilisation. Dans ce cas, le trop plein devra être géré en infiltration à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

# 12 Annexes

## 12.1 Nuancier des couleurs autorisées en façades

Les blancs et beiges

NCS S0603-G80Y	NCS S1002-R50B	NCS S1005-Y20R	NCS S0502-Y	NCS S0502-G
----------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Les jaunes et ocres

NCS S1515-Y30R	NCS S1510-Y10R	NCS S0510-G90Y	NCS S0520-Y10R	NCS S0515-Y20R
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Les gris

NCS S2502-Y	NCS S2502-B	NCS S2002-B50G	NCS S2002-Y20R	NCS S3005-Y20R
-------------	-------------	----------------	----------------	----------------

Les roses, oranges et rouges

NCS S0907-Y50R	NCS S1020-Y10R	NCS S0507-Y80R	NCS S1510-Y80R	NCS S1015-Y50R
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Les verts et les bleus

NCS S1005-G70Y	NCS S1020-G50Y	NCS S1505-G80Y	NCS S1005-R80B	NCS S0510-B
----------------	----------------	----------------	----------------	-------------

Les nuances NCS référencées sont indicatives : elles présentent l'esprit général à respecter pour les façades. Les teintes issues des nuanciers fabricants pourront présenter de légères variations.

## **12.2 Liste des emplacements réservés**

Sans objet.

## 12.3 Liste des espèces invasives dont la plantation est interdite

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acacia saligna</i>	Mimosa à feuilles de saule
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Acorus calamus</i>	Acore
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux / Ailante
<i>Alternanthera philoxeroides</i>	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie annuelle
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo
<i>Andropogon virginicus</i>	
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot
<i>Asclepias syriaca</i>	Asclépiade de Syrie / Herbe à la ouate
<i>Azola filiculoides</i>	Azolla commune
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia à feuilles de houx
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia de David
<i>Cabomba caroliniana</i>	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Célastre asiatique, bourreau des arbres
<i>Cortaderia jubata</i>	
<i>Cotoneaster divaricatus</i>	
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Cotonéaster horizontal
<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
<i>Dittrichia graveolens</i>	Inule fétide
<i>Ehrharta calycina</i>	
<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau
<i>Elodea canadensis</i>	Élodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Élodée de Nuttall / Élodée à feuilles étroites
<i>Eragrostis pilosa</i>	Eragrostide à manchettes
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Barcelone
<i>Erythranthe xrobertsii</i>	Mimule tacheté
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe à feuilles tachées
<i>Euphorbia prostrata</i>	Euphorbe prostrée
<i>Glyceria striata</i>	Glycérie droite
<i>Galega officinalis</i>	Galéga
<i>Gunnera tinctoria</i>	Nalca, pangué
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	
<i>Hakea sericea</i>	Hakéa soyeux
<i>Helianthus tuberosus</i>	Artichaut de Jérusalem
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase / Berce de Mantegazzi
<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky
<i>Humulus scandens</i>	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Hypericum majus</i>	Grand Millepertuis
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya / Impatience glanduleuse
<i>Impatiens parviflora</i>	Impatience à petites fleurs
<i>Koenigia polystachya</i>	Renouée de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon élevé
<i>Lepidium draba</i>	Cardaire drave
<i>Lepidium graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée

<i>Lespedeza cuneata</i>	
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante
<i>Lygodium japonicum</i>	
<i>Lysichiton americanus</i>	Lysichiton américain
<i>Melilotus albus</i>	Mélicot blanc
<i>Microstegium vimineum</i>	
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique, M. du Brésil
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle
<i>Oenothera biennis</i>	Herbe aux ânes
<i>Panicum capillare</i>	Millet capillaire
<i>Panicum dichotomiflorum</i>	Millet des rizières
<i>Panicum miliaceum</i>	Mil d'Inde
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Parthénium matricaire
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge
<i>Pennisetum setaceum</i>	
<i>Persicaria perfoliata</i>	
<i>Pinus nigra</i>	Pin noir d'Autriche
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<i>Prosopis juliflora</i>	Bayahonde
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Noyer du Caucase
<i>Pueraria montana var. lobata</i>	
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria bohemica</i>	Renouée de Bohême
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Rhus typhina</i>	Sumac amarante
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Rubus armeniacus</i>	Ronce des jardins
<i>Rudbeckia laciniata</i>	Redbeckia lacinié
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Oseille à oreillettes
<i>Salvinia molesta</i>	
<i>Sarracenia purpurea</i>	Sarracénie pourpre
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon de Mazamet
<i>Setaria italica</i>	Sétaire dense
<i>Setaria pumila</i>	Sétaire glauque
<i>Solidago canadensis</i>	Gerbe-d'or
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage géant
<i>Spiraea alba</i>	Spirée blanche
<i>Spiraea chamadryfolia</i>	
<i>Spiraea douglasii</i>	Spirée de Douglas
<i>Spiraea japonica</i>	Spirée du Japon
<i>Spiraea xbillardii</i>	Spirée
<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole tenace
<i>Sporobolus vaginiflorus</i>	Sporobole engainé
<i>Symphotrichum gr. Novii-belgii</i>	Asters américains
<i>Triadica sebifera</i>	Arbre à suif
<i>Veronica filiformis</i>	Véronique filiforme
<i>Xanthium orientale</i>	

## 12.4 Possibilités d'évolution des constructions situées dans un aléa minier faible

*Rappel de la doctrine régionale*

**A - Constructions existantes en zones d'effondrement localisé ou tassement de niveaux faibles et hors zone d'aléa liée aux ouvrages débouchant au jour (dont puits) :**

Projet	Evolutions possibles
Projets nouveaux autorisés, en lien avec une construction existante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions</li> <li>- Construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées et semi-enterrées) dans la limite d'une emprise au sol jusqu'à 20m<sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois et sous réserve de la limite des 20m<sup>2</sup> cumulés par bâtiment.</li> <li>- Travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre (hauteur ou profondeur).</li> <li>- Création de zones de stationnement</li> <li>- Création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations.</li> </ul>
Projets autorisés sur constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier</li> <li>- Reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier</li> <li>- Travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcon, mises aux normes.</li> <li>- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort (par exemple : travaux d'isolation, travaux d'installation de chauffage, changement de fenêtre, travaux intérieurs sans augmentation du risque...).</li> <li>- Travaux de démolition</li> <li>- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie</li> <li>- Travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens existants.</li> <li>- Aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire.</li> <li>- Travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations du bâtiment pour lequel l'amélioration de l'accessibilité est recherchée.</li> <li>- Changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.</li> <li>- Extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol jusqu'à 20m<sup>2</sup> maximum cumulé par bâtiment et sans accroissement de la vulnérabilité.</li> <li>- Rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage.</li> <li>- Travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.</li> <li>- Projets routiers si ceux-ci intègrent dans leur conception, l'aléa minier (étude géotechnique de reconnaissance et de dimensionnement).</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de surface jusqu'à 20 m<sup>2</sup> nécessaires à l'énergie, la télécommunication, la distribution d'eau, sans occupation humaine permanente</li> <li>- Entretien et mise aux normes des réseaux</li> </ul>

## **B - Constructions existantes en zones d'aléas autres que celles définies au A ci-dessus**

Seuls les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes peuvent être autorisés, sans augmentation de l'emprise au sol. Il doit s'agir de travaux sans rapport avec le risque minier ou ayant pour effet de diminuer la vulnérabilité de la construction ou d'augmenter la sécurité des personnes :

- Travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermeture de balcon, mise aux normes.
- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort (par exemple : travaux d'isolation, travaux d'installation de chauffage, changement de fenêtre, travaux intérieurs sans augmentation du risque...).
- Travaux de démolition
- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
- Travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens existants.
- Aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire.
- Travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations du bâtiment pour lequel l'amélioration de l'accessibilité est recherchée.
- Changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.
- Travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
- Entretien et mise aux normes des réseaux

## 12.5 Possibilités de constructions dans les secteurs situés en aléa minier

### Rappel de la doctrine régionale

Il peut être envisagé de déroger au principe d'évitement uniquement dans les secteurs d'aléa suivants :

- aléa effondrement localisé de niveau faible, hors aléa lié à un ouvrage débouchant au jour (dont puits) ;
- aléa tassement de niveau faible. Cette dérogation doit être examinée suffisamment en amont dans le cadre de la procédure d'urbanisme et faire l'objet d'un paragraphe spécifique qui devra justifier, après démonstration, l'opportunité de déroger au principe d'évitement.

Ces dérogations ne peuvent concerner que :

- les nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole ; dans tous les cas sans création de logement et hors ERP ;
- les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité (par exemple pas de création de logement) ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de surface limitée (surface jusqu'à 20 m<sup>2</sup>) nécessaires à l'énergie, la télécommunication, la distribution d'eau, lorsqu'ils ne peuvent pas être aménagés hors zone d'aléas miniers
- les projets routiers et de voirie lorsqu'ils ne peuvent pas être aménagés hors zone d'aléas miniers.

Les dérogations ne peuvent pas concerner la création de constructions à usage d'habitation.

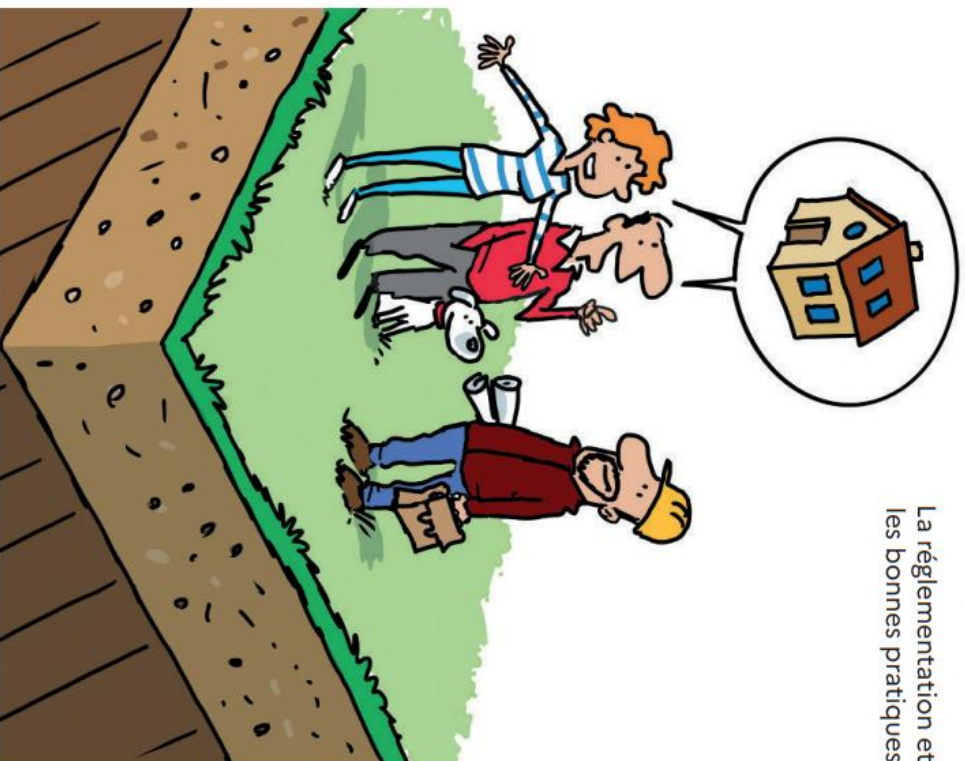
Pour ce faire et dans le cas d'exceptions limitées décrites précédemment, il appartient à la collectivité de proposer, sur la base d'une étude sérieuse, menée par un bureau d'étude spécialisé et reconnu, les orientations d'aménagement envisagées (cf. paragraphe I-D ci-après) ainsi que les adaptations prévues dans le règlement pour autoriser les nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole, ainsi que les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité. Au minimum, les adaptations ci-dessous devront être imposées. :

Adaptations à prendre en compte pour toute dérogation aux principes d'évitement en zone d'aléa d'effondrement localisé et de tassement de niveau faible, pour des nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole ou changement de destinations	
Etude géotechnique de reconnaissance	le projet intègre sous la responsabilité pleine et entière du porteur de projet. la réalisation d'une étude géotechnique de reconnaissance et la prise en compte de ses résultats dans une étude de dimensionnement des structures,
Règles d'implantation et de construction	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ les constructions sont au moins distantes des autres constructions et plantations d'une fois et demi la hauteur de la construction et la plantation la plus haute</li><li>▪ la hauteur des constructions ne dépasse pas 12 m</li><li>▪ les constructions ont une forme rectangulaire et le rapport entre longueur et largeur ne dépasse pas 2</li><li>▪ la longueur du bâtiment ne dépasse pas 15 m</li></ul>

Source : [https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210325-doctrinealeasminiers\\_cle218afa.pdf](https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210325-doctrinealeasminiers_cle218afa.pdf)

## Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



Juin 2021

### VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

### DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.** Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise de bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).**

3

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

4



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

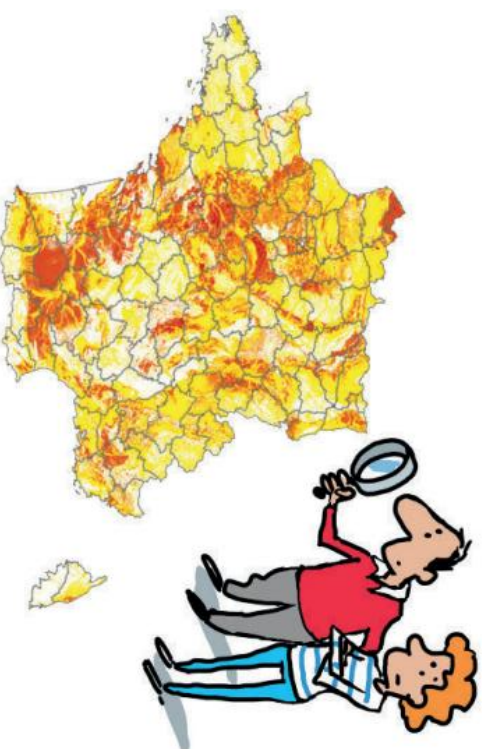
<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

5

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :  
 faible  
 moyenne  
 forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

**48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

✓ La carte est disponible sur le site **GÉORISQUES**  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

6

## Comment consulter la carte d'exposition sur Géorisques ?

✓ Depuis la page d'accueil du site internet <https://www.georisques.gouv.fr>

1) cliquer sur « **Connaitre les risques près de chez soi** » puis faire une recherche soit à l'adresse, soit à la commune, soit à la parcelle cadastrale...



2) ... en descendant vers le bas de la page dans « **Informations disponibles par risque dans la commune** », cliquer sur la flèche qui se situe dessous « **Retrait-gonflement des sols argileux** ».



✓ Il est également possible de consulter la carte d'exposition aux risques via la carte interactive, disponible à l'adresse suivante :

<http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive#!/>



cochez argile

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité  
**30**  
ans

Article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation et article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.



**Attention**  
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de priorité de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.



Valable pour toute la durée du projet

Article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le maître d'ouvrage est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur

Le maître d'œuvre, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.



Le constructeur, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Si vous êtes maître d'ouvrage vous pouvez faire appel :

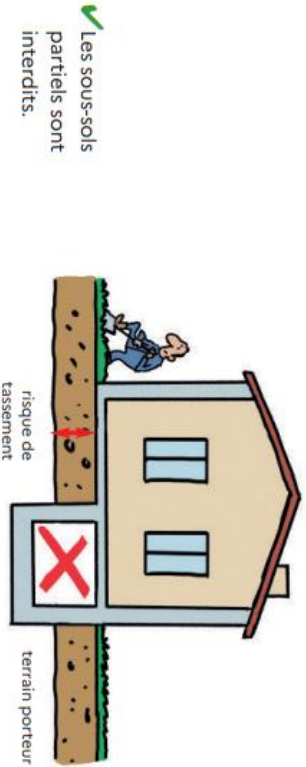
- ✓ soit à un maître d'œuvre qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;

- ✓ soit à un constructeur qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

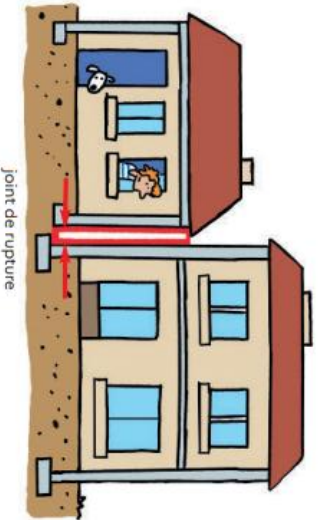
## Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.



- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

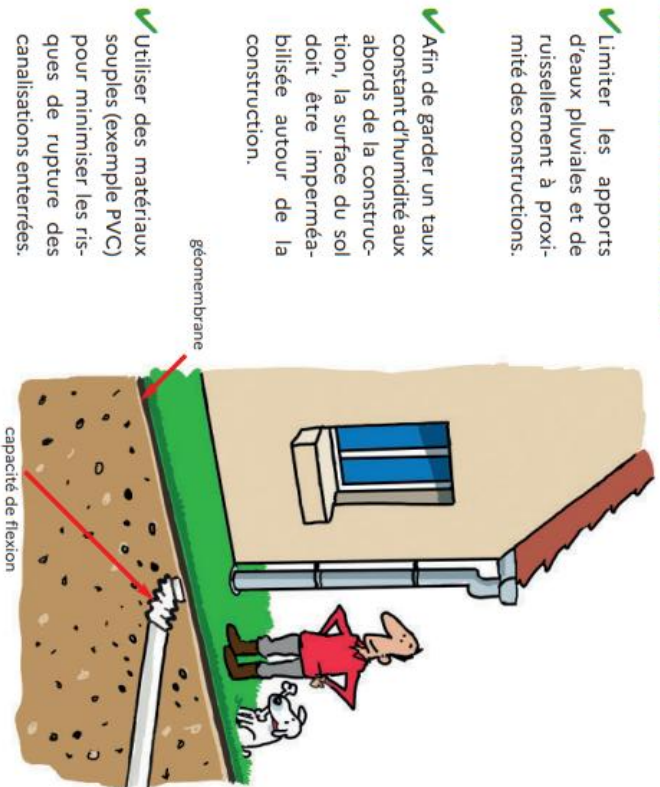


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

11

## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

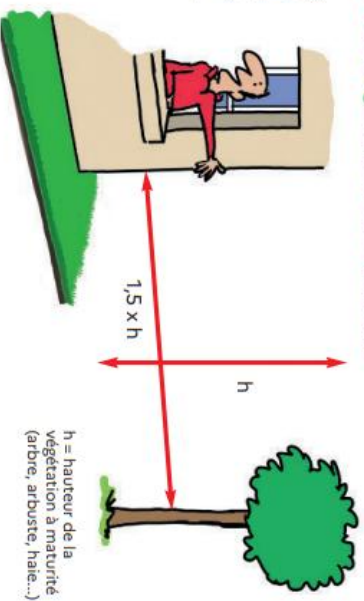
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.



- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

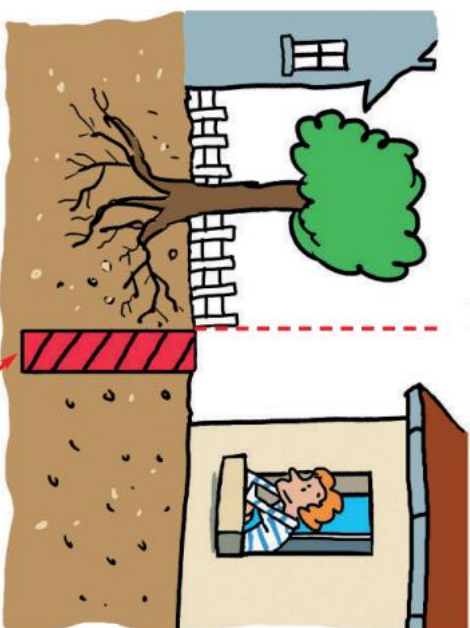
## Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12

limite de propriété



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres et adapté à la puissance et au type de racines.

✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran antiracines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

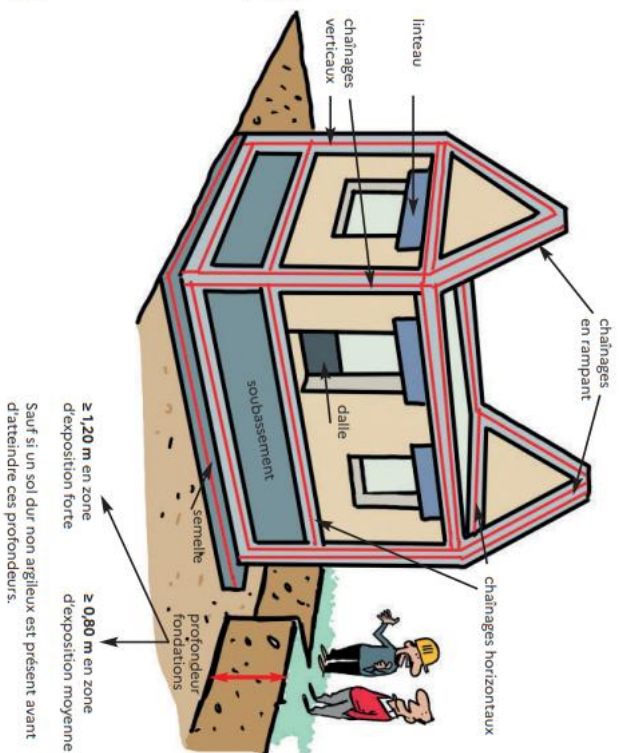
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

### Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



### POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP  
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia  
92055 La Défense  
France

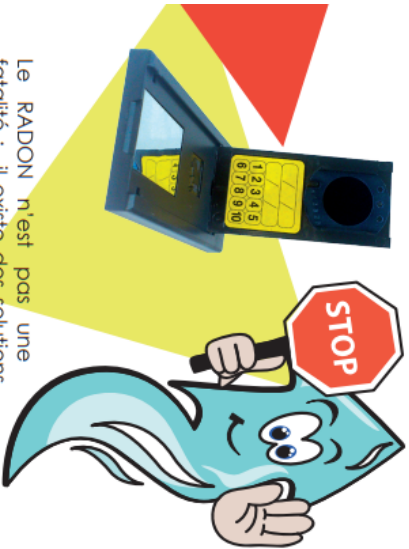
Construire en terrain argileux  
La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition juin 2021

## 12.7 Plaquette radon

Seule la mesure vous permettra de savoir si vous êtes exposés à divers polluants dans votre logement.

La concentration en RADON peut être mesurée simplement dans votre maison à partir d'un dosimètre (environ 25 €) pendant minimum 2 mois.



Le RADON n'est pas une fatalité : il existe des solutions simples pour réduire sa concentration dans votre logement. Ces solutions participent également à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur générale.

**Améliorer la qualité de l'air intérieur dans votre maison : c'est possible et c'est simple !**

- ▶ Aérer
- ▶ Ventiler
- ▶ Eviter de polluer
- ▶ Consulter des professionnels du bâtiment pour les actions plus complexes (étanchéité, mise en place de système de ventilation, ...)



Pour plus d'information :



consulter le site de la démarche pluraliste radon & qualité de l'air en Bourgogne Franche-Comté : [www.radon-qai-fc.com](http://www.radon-qai-fc.com)

Quelques liens utiles :

- ARS – Agence Régionale de Santé  
▶ [www.ars.bourgogne-franche-comte.sante.fr](http://www.ars.bourgogne-franche-comte.sante.fr)
- Almo Bourgogne - Franche-Comté  
▶ [www.almo-bfc.org](http://www.almo-bfc.org)
- IRSN – Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire  
▶ [www.irsn.fr](http://www.irsn.fr)
- ASN – Autorité de Sécurité Nucléaire  
▶ [www.asn.fr](http://www.asn.fr)
- Pôle Energie de Franche-Comté  
▶ [www.pole-energie-franche-comte.fr](http://www.pole-energie-franche-comte.fr)

Création : Pays de Montbéliard Agglomération - Septembre 2015.



# Appel d'Air

La démarche pluraliste RADON en Bourgogne Franche-Comté vous accompagne



Prenez soin de votre SANTÉ et de celle de votre FAMILLE

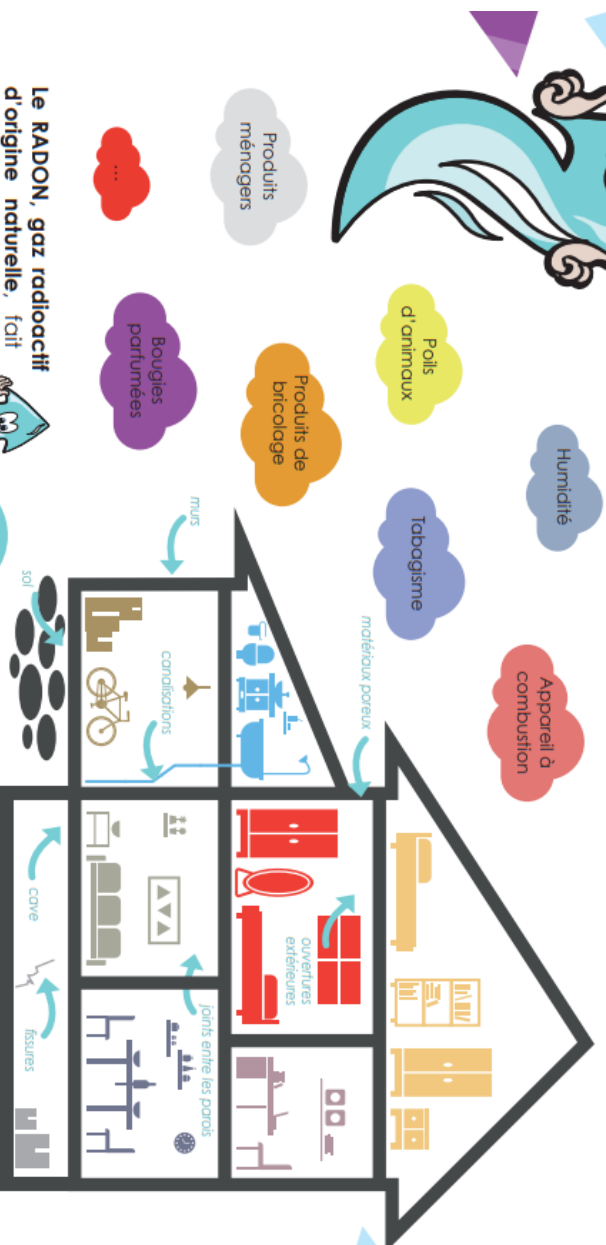


A DESTINATION DU PUBLIC

## L'air intérieur de votre maison est peut être plus pollué que l'air extérieur !

La **qualité de l'air intérieur est un sujet « invisible »** mais omniprésent dans notre vie quotidienne.

Nous passons en moyenne 80 à 90 % de notre temps dans des espaces clos, en ignorant que ces espaces deviennent de plus en plus étanches et qu'ils nous exposent à de **nombreux polluants pouvant avoir un impact important sur notre santé.**



**Le RADON, gaz radioactif d'origine naturelle,** fait partie de ces polluants de l'air intérieur.

Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans les sols.

**Il est inodore, incolore et sans saveur.**

A l'air libre, le radon est dilué et sa concentration est faible.

**Le radon augmente le risque de développer un cancer du poumon** et le risque est beaucoup plus important pour les fumeurs.

Dans un bâtiment, le radon s'accumule à des concentrations pouvant être élevées ce qui peut représenter un danger sur le long terme pour vous et votre famille.

La nature du sol n'explique pas à elle seule les concentrations en radon dans l'habitat, celles-ci varient aussi en fonction des caractéristiques du bâtiment, de sa **ventilation**, de son **isolation** et des **habitudes de vie** des occupants.

Plusieurs campagnes de mesures réalisées en France ont montré que **la Bourgogne Franche-Comté est une région où les concentrations moyennes en RADON dans les habitations sont plus élevées que la moyenne nationale.**

