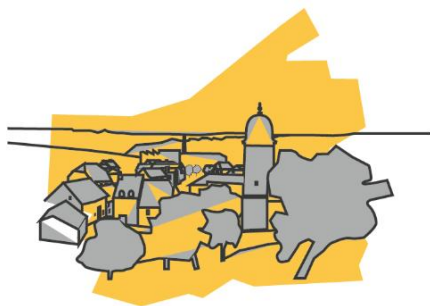




COMMUNE DE COLOMBIER-FONTAINE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4.2 : Règlement littéral

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 29 Janvier 2026

Le Maire

Sylvette FAIVRE
S. Faivre



Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE
05 FEV. 2026
MONTBELIARD



Sommaire

1	Mode d'emploi	5
2	Dispositions générales	7
2.1	Champ d'application	7
2.2	Adaptations mineures et dérogations.....	7
2.3	Dispositions relatives à la sécurité routière.....	9
2.4	Dispositions relatives à la prise en compte des risques.....	9
2.5	Division du territoire en zones.....	10
2.6	Articulation avec les autres règles ou servitudes	10
2.7	Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation	11
2.8	Définitions et modes de calcul	11
3	Prescriptions particulières figurant au plan graphique	19
3.1	Eléments de patrimoine protégés au titre du L. 151-19	19
3.2	Eléments de paysage et continuités écologiques à protéger au titre du L. 151-23	20
3.3	Emplacements réservés	20
4	Dispositions applicables à la zone UA.....	21
5	Dispositions applicables à la zone UB.....	31
6	Dispositions applicables au sous-secteur UBo	41
7	Dispositions applicables à la zone UC.....	51
8	Dispositions applicables à la zone UE	61
9	Dispositions applicables à la zone UL	67
10	Dispositions applicables à la zone UY	73
11	Dispositions applicables à la zone AUY	87
12	Dispositions applicables à la zone 2AU	95
13	Dispositions applicables à la zone A	97
14	Dispositions applicables à la zone N	103
15	Annexes	109
15.1	Liste des emplacements réservés	109

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.

Vous ne comprenez pas ou n'êtes pas sûr de la définition exacte d'un terme ?

Lorsque ce mot est suivi d'un astérisque (*), sa définition est explicitée dans le lexique situé en partie 2.7 du présent document.

Tous les mots définis dans le lexique ne sont pas rappelés par un astérisque dans le texte pour des raisons de lisibilité.

2 Dispositions générales

2.1 Champ d'application

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Colombier-Fontaine.

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 et du Maire, 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.

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 Dispositions relatives à la sécurité routière

Dans un souci de sécurité des usagers, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- S'agissant des conditions de desserte : les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier ;
- S'agissant de l'implantation des constructions et des locaux techniques : dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques ;
- D'agissant du traitement des abords des constructions : les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ces règles s'imposent aux autres règles mentionnées dans les dispositions spécifiques aux différentes zones.

2.4 Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Certaines zones de la commune sont soumises à des risques naturels ou technologiques. Pour chacun de ces risques, les zones concernées sont indiquées sur les plans ou listées dans les annexes du PLU correspondantes.

Les nouvelles constructions édifiées à des emplacements soumis à ces risques devront respecter les prescriptions et les recommandations de sécurité indiquées dans ces annexes.

2.5 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	
UA	Zone urbaine de centralité présentant une mixité de fonctions et un caractère patrimonial
UB	Zone urbaine en périphérie immédiate du centre présentant un tissu résidentiel diversifié et plutôt dense La zone UB comprend un sous-secteur UBo correspondant aux secteurs de bâti ouvrier.
UC	Zone urbaine périphérique résidentielle détendue
UE	Zone urbaine liée aux équipements
UL	Zone urbaine liée aux équipements de loisir
UY	Zone urbaine liée aux activités économiques (artisanat tertiaire)
UZ	Zone urbaine liée aux activités économiques (Industrie)

Les zones à urbaniser	
AUY	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation d'une zone artisanale dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation
2AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation

Les zones agricoles et naturelles	
A	Zone à dominante agricole
N	Zone à dominante naturelle ou forestière La zone N contient un sous-secteur : NPV – zone dédiée à l'accueil de panneaux photovoltaïques

2.6 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.
- **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 ...

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

2.7 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, à tout projet situé dans un périmètre d'OAP indiqué au plan de zonage.

Ces OAP s'appliquent par un rapport de compatibilité.

Ces orientations sont définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

2.8 Définitions et modes de calcul

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 faîtage 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 CLOTURES

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'UNITE FONCIERE

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.

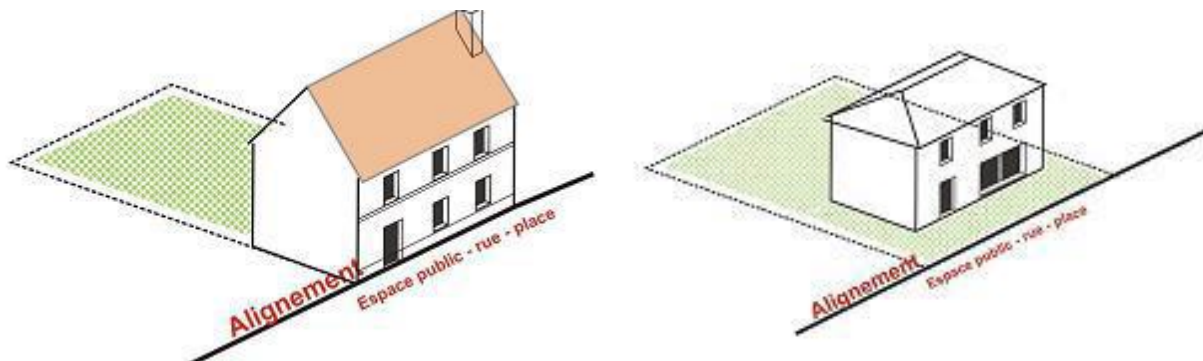
NOTION DE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface du terrain d'assiette du projet (ensemble des parcelles contiguës touchées par les constructions ou aménagements projetés).

LEXIQUE

ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



Schémas explicatifs du principe d'alignement des constructions

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.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : Industrie, entrepôt, Bureau, centre de congrès et d'exposition.

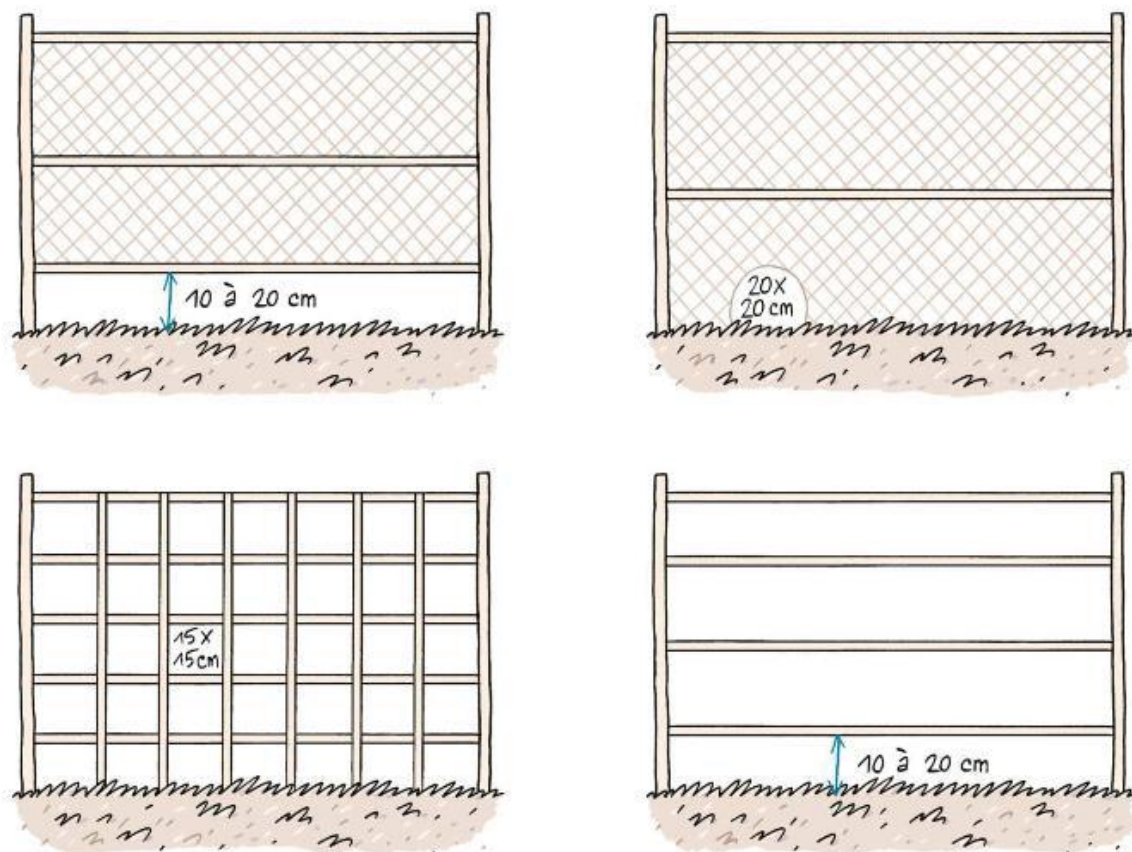
- **INDUSTRIE** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité Industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'Industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **ENTREPOT** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **BUREAU** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE : “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment.

Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d’intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Dans certaines zones, la présence de passages permettant la circulation de la petite faune peut être recommandée ou obligatoire, quelques exemples ci-dessous :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

CLOTURE A CLAIREVOIE :

Une clôture à clairevoie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 75% de plein (soit un minimum de 25% de vide). La composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l’ensemble de la clôture.

La clairevoie peut ainsi être réalisée à l’horizontale, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire...

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface.

CROUPE : Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l’autre un trapèze.

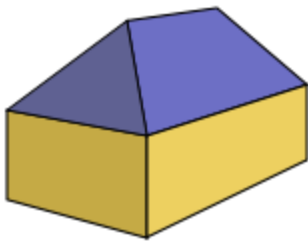


Schéma – toit en croupe (source : wikipedia.org)

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

CHANGEMENT DE DESTINATION : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

SOUS-DESTINATIONS : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.

DISTANCE PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'ESPACE PUBLIC OU PRIVE OUVERT AU PUBLIC : Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du recul, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Ce recul peut être différent en cas de configuration particulière ou présentant un risque pour la sécurité publique.

Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons peuvent être autorisés s'ils sont situés au minimum à 3 mètres au-dessus de l'emprise publique.

Les dispositions énumérées ci-dessus s'appliquent au lot par lot dans le cas de projet de construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division (opposition à l'article R.151-21 du CU).

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : cette destination prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination

comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou Industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions Industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **ÉQUIPEMENTS SPORTIFS :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions imperméabilisés ou non. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'accès avec un mélange terre-pierre).

ESPACE DE PLEINE TERRE : Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

ESPACES VERTS : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace vert sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE :** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **EXPLOITATION FORESTIERE :** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée à la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de révision du PLU.

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITATION : cette destination prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **LOGEMENT** : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **HEBERGEMENT** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude **en tout point** entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.

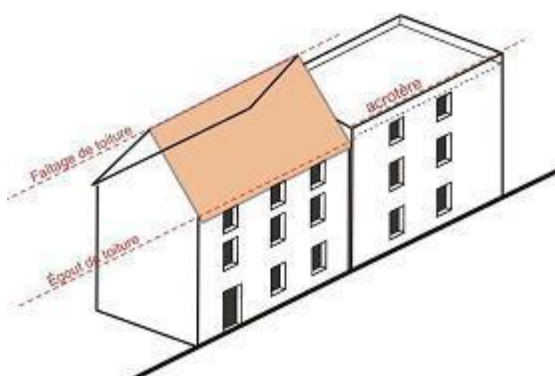


Schéma explicatif du calcul des hauteurs des constructions

POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement**, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

MENUISERIES : le terme menuiserie désigne toutes les ouvertures et les éléments qui y sont liés : portes, volets, fenêtres et fenêtres de toit.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

- Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.
- Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures).

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare-soleils, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

3 Prescriptions particulières figurant au plan graphique

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

De manière générale tout projet sur un élément patrimonial identifié sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doit concourir à son maintien ou à sa valorisation.

Les prescriptions ci-après peuvent toutefois faire l'objet d'une exception ou être adaptées sous réserve d'une justification technique apportée par le pétitionnaire.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les éléments caractéristiques du bâtiment présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et mis en valeur (ferronneries, modénatures, rythme des ouvertures ...). Notamment :
 - o Les menuiseries des bâtiments (portes, fenêtres, volets) devront être d'une couleur harmonieuse les unes avec les autres.
 - o Elles devront également être alignées verticalement et horizontalement pour un ordonnancement de façade cohérent ;
 - o Sur une même façade, les volets devront être identiques sur toutes les ouvertures présentant des caractéristiques similaires. ;
 - o Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les matériaux choisis devront être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.
- Les extensions et constructions nouvelles sont possibles, y compris recourant à une architecture plus contemporaine que celle du bâtiment principal. Une harmonie de couleur et de matériaux entre les deux éléments est cependant obligatoire.

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 est justifiée par l'état structurel du bâti et qu'elle concerne des parties de construction de moindre intérêt.

En plus des prescriptions précédentes, les arbres de haute tige des parcs arborés des maisons de maître identifiées comme tel sur le plan de zonage devront être conservés. Si pour des raisons sanitaires ou de sécurité, l'arbre doit être coupé, un végétal de même essence doit être replanté au même endroit, dans la mesure du possible. Dans ces parcs, la construction d'annexes ou d'extensions est autorisée sous réserve de ne pas nuire à la valeur paysagère dudit parc.

Pour les bâtiments de type « fermes rurales » (identifiées sur le plan de zonage) devront être respectés les éléments suivants :

- Afin de ne pas dénaturer la volumétrie du bâtiment principal (forme simple et rectangulaire, longue et peu large), les extensions seront de taille modeste (30% max vis-à-vis du bâti principal) et proscrites sur la façade avant (sauf pour les sas d'entrée).
- Afin de préserver la façade avant (sur rue) du bâti principal, l'ordonnancement des travées et des ouvertures devra conserver son principe d'alignement d'origine, bien que ces dernières puissent être agrandies ou déplacées.
- Les portes cochères ne pourront pas être maçonnées afin de garder leur forme d'origine. Elles pourront cependant être fermées en applique intérieure sous réserve du respect de la forme d'origine de la porte.
- Les toitures devront être de 2 à 4 pans (long/demi-croupe/croupe).

3.2 Éléments de paysage et continuités écologiques 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 vergers
- 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 valeur patrimoniale, leur qualité végétale ou paysagère ou leur fonction de rafraîchissement urbain.

Il est interdit de couper ou d'endommager les éléments repérés. Si pour des raisons sanitaires ou de sécurité, l'arbre doit être coupé, un végétal de même essence doit être replanté au même endroit, dans la mesure du possible.

Il est cependant autorisé de construire des abris de jardin ou bâtiments destinés à la gestion de l'espace vert en question d'une surface inférieure à 10m², si cette construction n'endommage pas les végétaux présents sur la zone.

Ces mesures ne s'appliquent pas pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

3.3 Emplacements réservés

Les terrains sur lesquels figurent un emplacement réservé sont destinés à servir d'emprise pour un projet futur. Ils ne peuvent faire l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future : toute construction y est interdite, à l'exception des constructions précaires et des constructions pour lesquelles l'emplacement réservé a été inscrit.

La liste des emplacements réservés ainsi que leur bénéficiaire figurent en annexe du règlement et au plan de zonage.

4 Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond à la zone urbaine de centralité et présente une mixité de fonctions et un caractère patrimonial.

Sous-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	✓
	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	★

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Lieux de culte, autres équipements recevant du public et centre de congrès et d'exposition** : si le projet en question est compatible avec le voisinage en matière de bruit.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : si le local commercial reste visuellement ouvert sur la rue au même titre qu'un restaurant ou un commerce classique afin de respecter l'unité architecturale du centre-bourg.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UA 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UA 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Au vu de la typologie de la zone, la mixité fonctionnelle est incitée pour l'ensemble des constructions neuves ou des réhabilitations lourdes dans cette zone.

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 20% minimum pour les unités foncières inférieures à 300m² ou de 30% minimum pour les unités foncières de plus de 300m².

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Règle générale

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement ou un ordonnancement existant particulier.

En l'absence d'alignement particulier, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à celles-ci.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Règles générales

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si les constructions existantes et adjacentes sont situées en limite séparative afin de respecter un alignement ou un ordonnancement existant.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Le bassin des piscines doit être implanté selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes d'une hauteur de moins de 2,5 mètres et d'une surface inférieure à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur des bâtiments existants.

● Hauteur :

Règles générales :

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants dans l'environnement immédiat. En l'absence d'ordonnancement particulier :

Pour toutes les constructions principales :

- Depuis le terrain naturel, hauteur minimale au faîtage : de 6 mètres
- La hauteur est limitée à R+3 à l'acrotère dans une limite de 15 mètres maximum et à R+3+C au faîtage dans une limite de 17 mètres

Pour les annexes : hauteur maximale de 4 mètres.

Pour les extensions : hauteur maximale de 4 mètres ou hauteur identique à celle de la construction principale.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Les équipements publics
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

UA 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

● Dispositions générales :

Rappel : Des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur s'appliquent à certains éléments de patrimoine bâti et paysager présents dans la zone. Tous travaux impactant les éléments bâtis et urbains identifiés comme étant à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter les mesures édictées au 3.1 et 3.2 du présent règlement.

De manière générale, les travaux réalisés dans la zone doivent garantir une unité architecturale et esthétique (formes urbaines, couleurs utilisées, ...) avec les alentours.

● Dispositions concernant les façades :

Les façades des nouvelles constructions principales seront de couleur pastel. Seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

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

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leurs extensions.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

● Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries des bâtiments devront être d'une couleur harmonieuse les unes avec les autres.

Elles devront également être alignées verticalement et horizontalement pour un ordonnancement de façade cohérent.

● Dispositions concernant les toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à 2 pans.

Toutefois les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés pour :

- les constructions à destination d'équipements/services publics ;
- les constructions participant à l'effort de diversification du parc immobilier (ex : petits collectifs ; maisons groupées ; ...) ;
- les extensions et annexes ayant une emprise au sol inférieures à 20m² ;
- les autres constructions à condition que la partie de la toiture concernée ne soit pas visible depuis l'espace public.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et les annexes des constructions existantes uniquement.

La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun. Les toitures noires ou gris anthracite sont interdites à l'exception des remplacements des toitures déjà existantes.

Les ouvertures en toiture type chiens assis ou velux sont autorisées mais doivent être alignées horizontalement avec les autres ouvertures du bâtiment pour assurer un ordonnancement de façade cohérent.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● Extensions et annexes :

L'intégration architecturale et paysagère des extensions et annexes devra être recherchée.

Si les extensions et annexes sont maçonnées, elles sont soumises aux mêmes règles esthétiques que les constructions principales.

● Dispositions concernant les clôtures :

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

De manière générale, les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant en termes de coloris, d'aspect des matériaux (limiter l'usage des clôtures type aluminium gris ou PVC).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées :

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre (mur bahut compris) par rapport à l'altitude du domaine public. Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,60m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 56cm).

Les clôtures devront être végétalisées ou à clairevoie* de manière à laisser une réelle perméabilité visuelle sur l'unité foncière clôturée.

Clôtures implantées le long des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale (mur bahut compris) de 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,80m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 63cm).

Si elles sont visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale et d'accord esthétique (couleur, matériau) avec le ou les bâtiments présents sur l'unité foncière devra être fait.

Clôtures implantées le long des espaces agricoles ou naturels :

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

Elles devront également être à clairevoie* ou végétalisées en respectant une hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel

Exceptions

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

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Règlementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientées au Sud.

UA 6 – Stationnement

● **Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

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

● Stationnement automobile :

Les obligations en matière de stationnement varient en fonction du type de bâtiment construit :

- Maison individuelle : 1 place minimum par logement ;
- Immeuble collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les **opérations de divisions immobilières** et de **changement de destination** ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements **doivent respecter les règles relatives au stationnement**.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

● Stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement vélo ou automobiles :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UA 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

● Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

● Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

● Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UA 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un

transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

5 Dispositions applicables à la zone UB

Zone urbaine en périphérie immédiate du centre présentant un tissu résidentiel diversifié et plutôt dense

La zone UB comprend un sous-secteur **UBo** correspondant aux secteurs de bâti ouvrier. Les règles de ce sous-secteur sont abordées en section 6 du présent règlement.

Sous-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
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 :

La zone UB comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de l'ancienne scierie. Ce document destine ce site à l'accueil d'un équipement public et de logements en décrivant des grands principes d'aménagement à suivre.

Pour plus de détails, se reporter à la pièce n°3 du présent dossier.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Lieux de culte** : si l'exercice du culte en question est estimé comme compatible avec le voisinage en matière de bruit.
- **Autres équipements recevant du public** : si l'équipement en question est estimé comme compatible avec le voisinage en matière de bruit.
- **Centre de congrès et d'exposition** : si le centre de congrès en question est estimé comme compatible avec le voisinage en matière de bruit et que le stationnement nécessaire à l'accueil du public fréquentant ledit centre est géré sur site ou est fléché vers un endroit expressément désigné dans le dossier d'urbanisme.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : si le local commercial reste visuellement ouvert sur la rue au même titre qu'un restaurant ou un commerce classique afin de respecter l'unité architecturale du centre-bourg.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UB 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UB 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) des projets de constructions/installations à respecter est de 30% minimum pour les unités foncières inférieures à 600m² ou de 40% minimum pour les unités foncières de plus de 600m².

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Règle générale

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement ou un ordonnancement existant particulier.

En l'absence d'alignement particulier, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à celles-ci.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Règles générales

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si les constructions existantes et adjacentes sont situées en limite séparative afin de respecter un alignement ou un ordonnancement existant.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Le bassin des piscines doit être implanté selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes d'une hauteur de moins de 2,5 mètres et d'une surface inférieure à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur des bâtiments existants.

● **Hauteur :**

Règles générales :

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants dans l'environnement immédiat. En l'absence d'ordonnancement particulier :

Pour toutes les constructions principales :

- Depuis le terrain naturel, hauteur minimale au faîtage : de 6 mètres

Pour les immeubles collectifs :

- La hauteur est limitée à R+2 à l'acrotère dans une limite de 10 mètres maximum
- A R+2+C au faîtage dans une limite de 12 mètres

Pour les annexes : hauteur maximale de 4 mètres.

Pour les extensions : hauteur maximale de 4 mètres ou hauteur identique à celle de la construction principale.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Les équipements publics
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

UB 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Rappel : Des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur s'appliquent à certains éléments de patrimoine bâti et paysager présents dans la zone. Tous travaux impactant les éléments bâtis et urbains identifiés comme étant à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter les mesures édictées au 3.1 et 3.2 du présent règlement.

De manière générale, les travaux réalisés dans la zone doivent garantir une unité architecturale et esthétique (formes urbaines, couleurs utilisées, ...) avec les alentours.

○ Dispositions concernant les façades :

Les façades des nouvelles constructions principales seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

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

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leurs extensions.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à 2 pans.

Toutefois les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés pour :

- les constructions à destination d'équipements/services publics ;
- les constructions participant à l'effort de diversification du parc immobilier (ex : petits collectifs ; maisons groupées ; ...) ;
- les extensions et annexes ayant une emprise au sol inférieures à 20m² ;
- les autres constructions à condition que la partie de la toiture concernée ne soit pas visible depuis l'espace public.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et les annexes des constructions existantes uniquement.

La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun. Les toitures noires ou gris anthracite sont interdites à l'exception des remplacements des toitures déjà existantes.

Les ouvertures en toiture type chiens assis ou velux sont autorisées mais doivent être alignées horizontalement avec les autres ouvertures du bâtiment pour assurer un ordonnancement de façade cohérent.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● **Extensions et annexes :**

L'intégration architecturale et paysagère des extensions et annexes devra être recherchée.

Si les extensions et annexes sont maçonnées, elles sont soumises aux mêmes règles esthétiques que les constructions principales.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

De manière générale, les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant en termes de coloris, d'aspect des matériaux (limiter l'usage des clôtures type aluminium gris ou PVC).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées :

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre (mur bahut compris) par rapport à l'altitude du domaine public. Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,60m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 56cm).

Les clôtures devront être végétalisées ou à clairevoie* de manière à laisser une réelle perméabilité visuelle sur l'unité foncière clôturée.

Clôtures implantées le long des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres (mur bahut compris) par rapport au terrain naturel.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,80m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 63cm).

Si elles sont visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture située le long de la voie publique devra être fait.

Clôtures implantées le long des espaces agricoles ou naturels :

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

Elles devront également être à clairevoie* ou végétalisées en respectant une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Exceptions

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

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Règlementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientées au Sud.

UB 6 – Stationnement

● Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés où recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

● Stationnement automobile :

Les obligations en matière de stationnement varient en fonction du type de bâtiment construit :

- Maison individuelle : 2 places minimum par logement ;
- Immeuble collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Il est possible de déroger à ces règles si une étude démontrant que le besoin en stationnement induit par la nouvelle construction peut être absorbé par le stationnement public environnant.

Les **opérations de divisions immobilières** et de **changement de destination** ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements **doivent respecter les règles relatives au stationnement**.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

● Stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement vélo ou automobiles :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UB 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

○ Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

○ Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

○ Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UB 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des

ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

6 Dispositions applicables au sous-secteur UBo

Le sous-secteur **UBo** correspond aux secteurs de bâti ouvrier.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UBo 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
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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Sous réserve que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UBo 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UBo 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UBo 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UBo 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 50% de l'unité foncière minimum.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement ou un ordonnancement existant particulier.

En l'absence d'alignement particulier, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à celles-ci.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Règles générales

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si les constructions existantes et adjacentes sont situées en limite séparative afin de respecter un alignement ou un ordonnancement existant.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Le bassin des piscines doit être implanté selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes d'une hauteur de moins de 2,5 mètres et d'une surface inférieure à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur des bâtiments existants.

● **Hauteur :**

Règles générales :

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants dans l'environnement immédiat. En l'absence d'ordonnancement particulier :

Pour toutes constructions :

- Depuis le terrain naturel, hauteur minimale au faîtage : 6 mètres
- La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère dans une limite de 7 mètres maximum
- A R+1+C au faîtage dans une limite de 10 mètres

Pour les annexes : hauteur maximale de 4 mètres.

Pour les extensions : hauteur maximale de 4 mètres ou hauteur identique à celle de la construction principale.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

UBo 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Rappel : Des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur s'appliquent à certains éléments de patrimoine bâti et paysager présents dans la zone. Tous travaux impactant les éléments bâtis et urbains identifiés comme étant à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter les mesures édictées au 3.1 et 3.2 du présent règlement.

De manière générale, les travaux réalisés dans la zone doivent garantir une unité architecturale et esthétique (formes urbaines, couleurs utilisées, ...) avec les alentours.

○ Dispositions concernant les façades :

Les façades des nouvelles constructions principales seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

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

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

L'ensemble des éléments d'ornementation devra être conservé et rester visible : les bardages sont interdits.

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

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner le rythme des façades (modénature, rebords de fenêtres, soubassements...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leurs extensions.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les toitures des bâtiments doivent être de pente et de matériaux similaires aux bâtiments avoisinants.

Toutefois :

- La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun. Les toitures noires ou gris anthracite sont interdites à l'exception des remplacements des toitures déjà existantes.
- Les toits plats sont interdits dans cette zone.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et les annexes des constructions existantes uniquement.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● Extensions et annexes :

Les extensions et annexes devront être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Sous réserve d'une justification technique, des dérogations à cette règle peuvent être accordées.

Si les extensions et annexes sont maçonnées, elles sont soumises aux mêmes règles esthétiques que les constructions principales.

● Dispositions concernant les clôtures :

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

De manière générale, les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant en termes de coloris, d'aspect des matériaux (limiter l'usage des clôtures type aluminium gris ou PVC).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées :

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1,40 mètre (mur bahut compris) par rapport à l'altitude du domaine public. Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,40m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 56cm).

Les clôtures devront être végétalisées ou à clairevoie* de manière à laisser une réelle perméabilité visuelle sur l'unité foncière clôturée.

Clôtures implantées le long des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre (mur bahut compris) par rapport au terrain naturel.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,60m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 49cm).

Si elles sont visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale et d'accord esthétique (couleur, matériau) avec le ou les bâtiments présents sur l'unité foncière devra être fait.

Clôtures implantées le long des espaces agricoles ou naturels :

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

Elles devront également être à clairevoie* ou végétalisées en respectant une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel

Exceptions

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

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Réglementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientées au Sud.

UBo 6 – Stationnement

○ Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

○ Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés où recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

○ Stationnement automobile :

Les obligations en matière de stationnement varient en fonction du type de bâtiment construit :

- Maison individuelle : 1 place minimum par logement ;
- Immeuble collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Il est possible de déroger à ces règles si une étude démontrant que le besoin en stationnement induit par la nouvelle construction peut être absorbé par le stationnement public environnant.

Les **opérations de divisions immobilières** et de **changement de destination** ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements **doivent respecter les règles relatives au stationnement**.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

○ Stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;
- de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UBo 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

○ Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

○ Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

○ Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UBo 8 – Desserte par les réseaux

○ Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

7 Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique résidentielle avec un tissu détendu.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UC 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 UC2 :

Destination	Sous-destination	Zone UC
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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

- **Lieux de culte** : si l'exercice du culte en question est estimé comme compatible avec le voisinage en matière de bruit.
- **Autres équipements recevant du public** : si l'équipement en question est estimé comme compatible avec le voisinage en matière de bruit.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UC 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UC 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 50% de l'unité foncière minimum.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Règle générale

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement ou un ordonnancement existant particulier.

En l'absence d'alignement particulier, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à celles-ci.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;

- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Règles générales

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si les constructions existantes et adjacentes sont situées en limite séparative afin de respecter un alignement ou un ordonnancement existant.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Le bassin des piscines doit être implanté selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes d'une hauteur de moins de 2,5 mètres et d'une surface inférieure à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur des bâtiments existants

● **Hauteur :**

Règles générales :

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants dans l'environnement immédiat. En l'absence d'ordonnancement particulier :

Pour les constructions principales :

- La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère dans une limite de 7 mètres maximum
- A R+1+C au faîtage dans une limite de 10 mètres

Pour les annexes : hauteur maximale de 4 mètres.

Pour les extensions : hauteur maximale de 4 mètres ou hauteur identique à celle de la construction principale.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

UC 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Rappel : Des dispositions spécifiques de protection et de mise en valeur s'appliquent à certains éléments de patrimoine bâti et paysager présents dans la zone. Tous travaux impactant les éléments bâtis et urbains identifiés comme étant à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter les mesures édictées au 3.1 et 3.2 du présent règlement.

De manière générale, les travaux réalisés dans la zone doivent garantir une unité architecturale et esthétique (formes urbaines, couleurs utilisées, ...) avec les alentours.

○ Dispositions concernant les façades :

Les façades des nouvelles constructions principales seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics et/ou pour les établissements recevant du public et leurs extensions.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à 2 pans.

Toutefois les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés pour :

- les constructions à destination d'équipements/services publics ;
- les constructions participant à l'effort de diversification du parc immobilier (ex : petits collectifs ; maisons groupées ; ...) ;
- les extensions et annexes ayant une emprise au sol inférieures à 20m² ;
- les autres constructions à condition que la partie de la toiture concernée ne soit pas visible depuis l'espace public.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et les annexes des constructions existantes uniquement.

La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun. Les toitures noires ou gris anthracite sont interdites à l'exception des remplacements des toitures déjà existantes.

Les ouvertures en toiture type chiens assis ou velux sont autorisées mais doivent être alignées horizontalement avec les autres ouvertures du bâtiment pour assurer un ordonnancement de façade cohérent.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● **Extensions et annexes :**

L'intégration architecturale et paysagère des extensions et annexes devra être recherchée.

Si les extensions et annexes sont maçonnées, elles sont soumises aux mêmes règles esthétiques que les constructions principales.

● **Dispositions spécifiques liées aux éléments de patrimoine bâti à préserver :**

Sans objet.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

De manière générale, les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant en termes de coloris, d'aspect des matériaux (limiter l'usage des clôtures type aluminium gris ou PVC).

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées :

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre (mur bahut compris) par rapport à l'altitude du domaine public. Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,60m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 56cm).

Les clôtures devront être végétalisées ou à clairevoie* de manière à laisser une réelle perméabilité visuelle sur l'unité foncière clôturée et le paysage alentour.

Clôtures implantées le long des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre (mur bahut compris) par rapport au terrain naturel.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,80m la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 63cm).

Ces clôtures devront être végétalisées ou à clairevoie* de manière à laisser une réelle perméabilité visuelle sur l'unité foncière clôturée et le paysage alentour.

Clôtures implantées le long des espaces agricoles ou naturels :

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

Elles devront également être à clairevoie* ou végétalisées en respectant une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Exceptions

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

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Règlementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientés au Sud.

UC 6 – Stationnement

● Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● Traitement paysager des surfaces de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

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

● Stationnement automobile :

Les obligations en matière de stationnement varient en fonction du type de bâtiment construit :

- Maison individuelle : 2 places minimum par logement ;
- Immeuble collectif : 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Opération d'ensemble : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (visiteurs) ;
- Autres destinations : le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Il est possible de déroger à ces règles si une étude démontrant que le besoin en stationnement induit par la nouvelle construction peut être absorbé par le stationnement public environnant.

Les **opérations de divisions immobilières** et de **changement de destination** ayant pour finalité d'augmenter le nombre de logements **doivent respecter les règles relatives au stationnement**.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

● Stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement en rez-de-chaussée est exigé ;

- de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, un emplacement affecté au stationnement des deux roues devra être aménagé.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement vélo ou automobiles :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UC 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

○ Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

○ Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

○ Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UC 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

🟡 Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

8 Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est dédiée à l'accueil d'équipements publics.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UE 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 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	✗
	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	✗

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

○ Secteurs d'OAP :

Sans objet.

○ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

○ Constructions existantes ne respectant pas l'article UE 1 :

Sans objet.

UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

○ Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

○ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Non réglementé.

○ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

○ Hauteur :

Non réglementé.

UE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les façades :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● **Extensions et annexes :**

Non réglementé.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

L'ensemble des clôtures devront être à clairevoie* ou végétalisées et ne pas dépasser une hauteur d'1m40.

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

Non réglementé.

UE 6 – Stationnement

● **Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés où recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

● **Stationnement automobile :**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

● **Stationnement des vélos :**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement vélo ou automobiles :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

UE 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● 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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un

débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

9 Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL est dédiée à l'accueil d'équipements à vocation de loisirs.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UL 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 UL2 :

Destination	Sous-destination	Zone UL
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	✗

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

○ Secteurs d'OAP :

Sans objet.

○ Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

○ Constructions existantes ne respectant pas l'article UL 1 :

Sans objet.

UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 4 – Volumétrie et implantation des constructions

○ Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

○ Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Non réglementé.

○ Implantation par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

○ Hauteur :

Non réglementé.

UE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les façades :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● **Extensions et annexes :**

Non réglementé.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

L'ensemble des clôtures devront être à clairevoie* ou végétalisées et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

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

Non réglementé.

UL 6 – Stationnement

● **Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

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

● **Stationnement automobile :**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

● **Stationnement des vélos :**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement vélo ou automobiles

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UL 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

UL 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● 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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la

canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

10 Dispositions applicables à la zone UY

La zone UY est dédiée à l'accueil d'activités économiques à vocation artisanale ou de petite industrie.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UY 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 UY2 :

Destination	Sous-destination	Zone UY
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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UY 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UY 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UY 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UY 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 10% de l'unité foncière minimum.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement ou un ordonnancement existant particulier.

En l'absence d'alignement particulier, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à celles-ci et de 10 mètres vis-à-vis des éléments paysagers et contribuant aux continuités écologiques ayant été repérés sur le plan de zonage.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Règles générales

Toutes les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes d'une hauteur de moins de 2,5 mètres et d'une surface inférieure à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur des bâtiments existants

● **Hauteur :**

Règles générales :

Pour toutes constructions la hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

UY 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

● **Dispositions générales :**

De manière générale, les travaux réalisés dans la zone doivent garantir une unité architecturale et esthétique (formes urbaines, couleurs utilisées, ...) avec les alentours.

● **Dispositions concernant les façades :**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales (R.111-27 du code de l'urbanisme).

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

● **Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :**

Les façades visibles depuis l'espace public doivent comporter des ouvertures.

● **Dispositions concernant les toitures :**

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. En cas d'implantation de panneaux solaires, ils seront alignés verticalement avec les ouvertures existantes.

● **Extensions et annexes :**

Non réglementé.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront être à clairevoie* ou végétalisées et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Règlementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientés au Sud.

UY 6 – Stationnement

● **Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

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

● Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

● Stationnement des vélos :

Non réglementé.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement automobile :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UY 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

● Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

● Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

● Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UY 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur

Dispositions applicables à la zone UZ

La zone UZ est une zone urbaine dédiée aux activités économiques de type Industrielles.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

UZ 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 UZ2 :

Destination	Sous-destination	Zone UZ
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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article UZ 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article UZ 1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

UZ 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UZ 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 10% de l'unité foncière minimum.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions respecteront un recul de 10 mètres des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique et de 10 mètres vis-à-vis des éléments paysagers et contribuant aux continuités écologiques ayant été repérés sur le plan de zonage.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

● Hauteur :

Règles générales :

Pour toutes les constructions la hauteur* maximale est limitée à 12 mètres à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;

- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

UZ 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

○ Dispositions générales :

Sans objet.

○ Dispositions concernant les façades :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les façades visibles depuis l'espace public doivent comporter des ouvertures.

○ Dispositions concernant les toitures :

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

○ Extensions et annexes :

Non réglementé.

○ Dispositions concernant les clôtures :

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront être à clairevoie* ou végétalisées et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures implantées en limite des zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Réglementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientés au Sud

UZ 6 – Stationnement

○ Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

○ **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés où recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

○ **Stationnement automobile :**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

○ **Stationnement des vélos :**

Sans objet.

Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement automobiles :

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 300 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En cas d'impossibilité technique (configuration du terrain, nature du sous-sol, protection patrimoine bâti et/ou paysager...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UZ 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

○ **Desserte**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

○ **Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

● Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (hors place de stationnement). Si l'aire de retournement ne permet pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

UZ 8 – Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

11 Dispositions applicables à la zone AUY

La zone AUY est une zone à urbaniser dédiée à la création d'une zone artisanale dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation affaïrante.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

AUY 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 AUY2 :

Destination	Sous-destination	Zone AUY
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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

L'ensemble de la zone AUY est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce document destine ce site à l'accueil d'une zone d'activité artisanale en prolongement de l'actuelle zone d'activité des planches et décrit des grands principes d'aménagement à suivre.

Dans ce périmètre, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour plus de détails, se reporter à la pièce n°3 du présent dossier.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Concernant la sous-destination « artisanat et commerce de détail », sont autorisées uniquement les activités d'artisanat.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article AUY 1 :

Sans objet.

AUY 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUY 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Le coefficient de pleine terre (définition : cf lexique) de tous projets de constructions/installations à respecter est de 20% de l'unité foncière minimum.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts et arborés afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et afin de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols.

Il est possible de déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique et/ou architecturale démontrant l'impossibilité de respecter cette mesure.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 20 mètres par rapport à la départementale et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Lorsque c'est possible, l'alignement ou le respect d'un ordonnancement particulier existant devra être recherché.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

Les constructions sur une même unité foncière doivent être soit accolées ou implantées avec une distance minimale de 3 mètres entre les différents bâtiments.

● **Hauteur :**

Règles générales :

La hauteur des constructions doit respecter l'ordonnancement des hauteurs des bâtiments existants dans l'environnement immédiat. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux.

AUY 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

● **Dispositions générales :**

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage alentour afin de limiter leur impact visuel sur le grand paysage situé à proximité de la zone.

● **Dispositions concernant les façades :**

Les façades des nouvelles constructions seront de couleur pastel, seules les huisseries pourront être de couleur vive.

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

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

● **Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :**

Les façades visibles depuis l'espace public doivent comporter des ouvertures.

● **Dispositions concernant les toitures :**

Le choix des couleurs et des matériaux utilisés pour les toitures doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Les toitures photovoltaïques sont autorisées. En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● **Extensions et annexes :**

Non réglementé.

● **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront être à clairevoie* afin de laisser des vues sur le grand paysage et ne pas dépasser une hauteur d'1m80.

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Réglementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientés au Sud

AUY 6 – Stationnement

● **Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité (voir Section ci-dessous « Difficultés et impossibilité de réalisation des aires de stationnement »). Sur cette zone nouvellement urbanisée, la mutualisation des parkings est fortement encouragée, en accord avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement (> 4 places) aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement. L'aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

S'il est concerné, le parc de stationnement doit également respecter les obligations de couverture en ombrières photovoltaïques.

● **Traitement paysager des surfaces de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 3 emplacements. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés où recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

● **Stationnement automobile :**

Le nombre de places créées doit répondre aux besoins engendrés par la nature/fonction/localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Il est possible de déroger à ces règles si une étude démontrant que le besoin en stationnement induit par la nouvelle construction peut être absorbé par le stationnement public ou privé environnant.

● **Stationnement des vélos :**

Pour toute construction, des emplacements de stationnement réservés aux deux roues devront être aménagés. Ces emplacements devront correspondre aux besoins induits par la nouvelle construction.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

AUY 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

○ Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

○ Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

○ Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Si les voies ne permettent pas aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'y faire demi-tour sans manœuvre ou d'y circuler, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

AUY 8 – Desserte par les réseaux

○ Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont **obligatoires** (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter **au maximum** l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un

débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

12 Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser différée vouée à accueillir de l'habitat dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation afférente (OAP n°3 « Rue des Ouches »).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera par révision ou modification dans les conditions prévues à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

2AU 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 2AUY 2 :

Destination	Sous-destination	Zone 2AU
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	✗

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

○ Sous-destinations autorisées sous conditions :

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

2AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

2AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

2AU 6 – Stationnement

Sans objet.

2AU 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

2AU 8 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

13 Dispositions applicables à la zone A

La zone A est dédiée à l'activité agricole.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

A 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 A2 :

Destination	Sous-destination	Zone A
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 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées en zone A les constructions relevant de la destination agricole, y compris toute activité constituant le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles).

Ces constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère.

Logement et hébergement : sont autorisées uniquement les constructions à usage d'habitation nécessaires, directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (moins de 100 mètres), dans la limite d'un logement par exploitation.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions cumulatives :

- l'emprise au sol du projet n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal ;
- le projet doit être situé au maximum à 30 mètres de la construction principale (annexe) ;
- le projet ne devra pas avoir pour objet la création de logement supplémentaire.

Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés : sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article A 1 :

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'article A1, l'évolution de ces constructions est limitée : aucune extension de plus de 20m² pour conforter la destination présente n'est autorisée mais la rénovation ou l'adaptation du bâti en conservant son enveloppe actuelle sont autorisés.

A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

Non réglementé.

● Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 20 mètres par rapport à la départementale et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Lorsque c'est possible, l'alignement ou le respect d'un ordonnancement particulier existant devra être recherché.

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que des justifications techniques et/ou architecturales soient apportées ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies, ... ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur l'espace public ;
- Pour les sas d'entrée de moins de 5 m².

● **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

Les constructions sur une même unité foncière doivent être soit accolées ou implantées avec une distance minimale de 3 mètres entre les différents bâtiments.

● **Hauteur :**

Pour les constructions à usage agricole :

- Hauteur maximale de 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'exploitation agricole. En cas d'impératif fonctionnel ou technique, cette hauteur maximale pourra être dépassée ;

Pour les habitations nouvelles :

- Hauteur maximale limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+combles)

Pour l'extension des constructions d'habitation et leurs annexes :

- Pour les extensions : hauteur maximale de 4 mètres ou hauteur identique à celle de la construction principale. La surface de plancher maximum autorisée sera de 30% vis-à-vis de la surface de plancher de l'habitation existante.
- Pour les annexes : hauteur maximale de 4 mètres.

A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

● **Dispositions générales :**

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage alentour afin de limiter leur impact visuel sur le grand paysage situé à proximité de la zone.

● **Dispositions concernant les façades :**

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

- Les façades des constructions **maçonnées** devront être de couleur pastel.
- Seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent pas être laissés à nu.

Des dérogations à ces réglementations peuvent également être accordées pour l'implantation de panneaux solaires en façade.

● Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :

Les façades visibles depuis l'espace public doivent comporter des ouvertures.

● Dispositions concernant les toitures :

Pour les habitations nouvelles :

- Les toitures devront être à deux pans.
- La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun.

Toutefois les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés pour :

- les extensions et annexes ayant une emprise au sol inférieures à 20m² ;
- les autres constructions à condition que la partie de la toiture concernée ne soit pas visible depuis l'espace public.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et les annexes des constructions existantes uniquement.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Non réglementé
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées.

Pour l'ensemble des bâtiments :

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent préférentiellement être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

● Extensions et annexes :

Les extensions et annexes ne sont autorisées que pour les bâtiments implantés au sein de la zone A

Uniquement pour les extensions et les annexes liées à un bâtiment d'habitation :

- L'intégration architecturale et paysagère des extensions et annexes devra être recherchée.
- Si les extensions et annexes sont maçonnées, elles sont soumises aux mêmes règles esthétiques que les constructions principales.

● Dispositions concernant les clôtures :

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront être à clairevoie* afin de laisser des vues sur le grand paysage et ne pas dépasser une hauteur d'1m60.

Les clôtures implantées devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

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

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau imposé par les Règlementation Thermiques nationales.

Afin de faciliter la production d'énergies renouvelables, les constructions devront, lorsque la configuration de l'unité foncière et les autres éléments techniques le permettent, être orientés au Sud

A 6 – Stationnement

● Principe général :

Non réglementé.

● Stationnement automobile :

Non réglementé.

● Stationnement des vélos :

Non réglementé.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

A 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

A 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● 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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Non réglementé.

14 Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone dédiée à la nature. Cette zone comprend un sous-secteur NPV, dédié à l'accueil d'unités de production d'énergie renouvelable.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

N 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 N2 :

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	✗
	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	✗

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

● Secteurs d'OAP :

Sans objet.

● Sous-destinations autorisées sous conditions dans la zone N :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux service publics, notamment :

- Au captage et traitement des eaux potables et usées ;
- Au traitement et stockage des déchets collectifs (végétaux et matériaux inertes) ;
- A la production d'énergies renouvelables, notamment celles nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque
- Aux équipements et aménagements collectif de loisir ou de tourisme ;
- Aux équipements liés à une mission de service public (ex : antenne relais) ;
- Au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs ;

2/ 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 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, ou à 50 m² 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 40 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- Dans une limite de 40 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

● Dispositions spécifiques au sous-secteur NPV :

Dans le secteur NPV, sont autorisées uniquement les destinations suivantes : constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à la production d'énergies renouvelables, notamment celles nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

● Constructions existantes ne respectant pas l'article N 1 :

Sans objet.

N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

● Emprise au sol* des constructions :

En zone N : Non réglementé.

Sous zonage NPV : les locaux techniques nécessaires à l'exploitation des champs photovoltaïques ne pourront dépasser 50 m² cumulés d'emprise au sol.

- **Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :**

Non réglementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

- **Hauteur :**

Non réglementé.

N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage alentour afin de limiter leur impact visuel sur le grand paysage.

- **Dispositions concernant les façades :**

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

- **Dispositions concernant les ouvertures et menuiseries :**

Sans objet.

- **Dispositions concernant les toitures :**

Le choix des couleurs et des matériaux utilisés pour les toitures doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. En cas d'implantation de panneaux solaires, ils seront alignés verticalement avec les ouvertures existantes.

- **Dispositions concernant les clôtures :**

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront être à clairevoie* afin de laisser des vues sur le grand paysage et ne pas dépasser une hauteur d'1m60.

Les clôtures implantées devront permettre le passage de la petite faune (cf schéma illustré lexique clôture).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données

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

Sans objet.

N 6 – Stationnement

- **Principe général :**

Non réglementé.

- **Stationnement automobile :**

Non réglementé.

● Stationnement des vélos :

Non réglementé.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

N 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

N 8 – Desserte par les réseaux

● Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration et autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités Industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

● Réseaux d'eaux usées :

Cas n°1 : Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Cas n°2 : Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations par le SPANC de PMA. (Cf. règlement du SPANC de PMA).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

● Réseaux d'eau pluviales :

Pour toutes nouvelles construction et/ou installation :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (ex : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, engazonnement...).

- La recherche de l'infiltration sur l'unité foncière est **obligatoire** et doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies, notamment dans les zones situées à proximité des ruisseaux. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération (voir guide des eaux pluviales de PMA).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

● Réseaux de télécommunication numérique :

Non réglementé.

15 Annexes

15.1 Liste des emplacements réservés

N° ER	Bénéficiaire	Projet	Surface
1	Commune de Colombier-Fontaine	Réaménagement parvis de la gare : chemin/route de desserte	6127m²
2	Commune de Colombier-Fontaine	Périmètre étendu du projet de reconversion du site de l'ancienne scierie	7610m²