



## COMMUNE DE DASLE

- ✓ Plan Local d'Urbanisme approuvé le **16 novembre 2020**
- ✓ Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 avril 2022

## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le **4 novembre 2025**

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



### Pièce n°4.2 : Règlement Dossier d'approbation de la modification simplifiée n°2

Vu pour être annexé à la délibération du **4 novembre 2025**

Le Maire,

Madame le Maire,

  
Carole Thouesny



Visa Sous-Préfecture

SOUS-PREFECTURE

07 NOV. 2025

MONTBELIARD

Prescription de la révision : 13 avril 2017  
Arrêt du projet de PLU : 19 septembre 2019





sommaire

1	Dispositions générales .....	5
1.1	Champ d'application .....	5
1.2	Les différentes zones du PLU.....	5
1.3	Les prescriptions graphiques du PLU .....	5
2	Dispositions communes aux zones .....	7
2.1	Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel .....	7
2.2	Dispositions particulières pour la sauvegarde du patrimoine archéologique .....	7
2.3	Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances.....	7
2.3.1	Indices karstiques .....	7
2.3.2	Glissements de terrain.....	7
2.3.3	Secteur d'inondation connu.....	8
2.3.4	Risque sismique .....	8
2.3.5	Risque de retrait-gonflement des argiles .....	8
2.4	Conditions de stationnement.....	8
3	Éléments de définition communs à l'ensemble des zones du PLU .....	9
4	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	11
4.1	Zone UA.....	11
4.1.1	ARTICLE 1   ZONE UA : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	11
4.1.2	ARTICLE 2   ZONE UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	12
4.1.3	ARTICLE 3   ZONE UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	18
4.2	Zone UB.....	19
4.2.1	ARTICLE 1   ZONE UB : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	19
4.2.2	ARTICLE 2   ZONE UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	20
4.2.3	ARTICLE 3   ZONE UB : EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	26
4.3	Zone UE .....	29
4.3.1	ARTICLE 1   ZONE UE : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	29
4.3.2	ARTICLE 2   ZONE UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	30
4.3.3	ARTICLE 3   ZONE UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX.....	36
4.4	Zone UY .....	39
4.4.1	ARTICLE 1   ZONE UY : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	39



4.4.2	ARTICLE 2   ZONE UY : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	40
4.4.3	ARTICLE 3   ZONE UY : EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	43
5	Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	45
5.1	Zone AU.....	45
5.1.1	ARTICLE 1   ZONE AU : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	45
5.1.2	ARTICLE 2   ZONE AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	46
5.1.3	ARTICLE 3   ZONE AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX .....	46
6	Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles .....	47
6.1	Zone A.....	47
6.1.1	ARTICLE 1   ZONE A : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	47
6.1.2	ARTICLE 2   ZONE A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	48
6.1.3	ARTICLE 3   ZONE A : EQUIPEMENTS, RESEAUX.....	50
6.2	Zone N .....	53
6.2.1	ARTICLE 1   ZONE N : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	53
6.2.2	ARTICLE 2   ZONE N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	54
6.2.3	ARTICLE 3   ZONE N : EQUIPEMENTS, RESEAUX.....	55
7	Les emplacements réservés .....	57
8	Annexes .....	59
8.1	Annexe 1 : liste des éléments du patrimoine bâti et naturel repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	59
8.2	Annexe 2 : Atlas des risques de mouvement de terrain : les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs.....	61
8.3	Annexe 3 : plaquette de présentation du risque retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs (BRGM) .....	67



# 1 Dispositions générales

## 1.1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi conformément aux articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend en outre un règlement graphique (pièce 4.1) constitué de deux plans au 1/2000° (Planche Sud-Ouest et planche Nord-Est – une planche au 1/4000° couvre l'ensemble de la commune).

## 1.2 Les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

**Les zones urbaines**, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U » :

- secteur d'habitation : UA, UB et UBe (sous-secteur équipement), UE et UEg (sous-secteur quartier gare),
- secteur d'activité : UY et UYg (sous-secteur quartier gare).

**Les zones à urbaniser (AU)** peuvent être urbanisées par opérations compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les OAP.

**La zone agricole (A)** regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles (N)** regroupent des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique.

La zone N comprend :

- un secteur Nc qui correspond à une activité de pension de chevaux (STECAL – article L151-13 du code de l'urbanisme).

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable aux secteurs visés en complément ou en substitution à la règle générale.

## 1.3 Les prescriptions graphiques du PLU

Le règlement graphique comporte également :

- Les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont repérées à l'aide d'une trame au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (R. 151-34 4° du code de l'urbanisme),



- Les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme : éléments du patrimoine bâti ou naturel à protéger,
- Les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides connues,
- Les secteurs de risques environnementaux avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation au titre de l'article R. 151-34 1° du code de l'urbanisme : mouvements de terrain (aléas moyens et forts), indices karstiques, zones inondables connues,
- Concernant les bâtiments en zone agricole :
  - Les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexes (article L.151-12 du code de l'urbanisme),
  - Les zones d'implantation des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants (article L.151-12 du code de l'urbanisme).



## 2 Dispositions communes aux zones

### 2.1 Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel

L'identification des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux (article R.421-17 1°).

Il en est de même pour les éléments du patrimoine paysager (arbres remarquables) repérés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme et des éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toute nouvelle construction y est interdite.

### 2.2 Dispositions particulières pour la sauvegarde du patrimoine archéologique

La commune fait l'objet d'un arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques n°03/270 en date du 21 octobre 2003. La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) doit être consultée lors de la demande d'autorisations d'urbanisme sur les zones concernées.

L'arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques figure dans les annexes du dossier de PLU (annexe n°7).

### 2.3 Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances

#### 2.3.1 Indices karstiques

Des dolines, effondrements de cavités, abris, grottes, gouffres et pertes sont présents sur le territoire communal et situés dans les zones N, A, UA et UB : toute construction est interdite. Le comblement et le remblaiement sont interdits. La délimitation des dolines se fera telle que défini au 1.3 de la notice « atlas des risques de mouvement de terrain – mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs » qui figure en annexe du présent règlement. Les nouvelles constructions y sont interdites.

#### 2.3.2 Glissements de terrain

Les principes de constructibilité des zones soumises aux mouvements de terrain (glissements, effondrements, éboulements) doivent être conformes aux mesures de prévention décrites dans la note de la DDT du Doubs « les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs » qui figure aux annexes du présent règlement.

En zone d'aléa fort : les constructions ne sont pas autorisées.

En zone d'aléa moyen : seuls sont admis sous conditions :

- Les constructions neuves à la condition de :  
Réaliser au préalable une étude géotechnique et respecter ses préconisations en vue de réduire la vulnérabilité décrites au 3 de la notice « atlas des risques de mouvement de terrain – mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs » qui figure en annexe du présent règlement (*éviter les surcharges importantes sur la partie amont, ancrer les fondations*)



*dans le sol (...), adapter la construction à la pente, remblayer les fouilles (...), mettre en place un système de drainage (...), proscrire l'infiltration des eaux pluviales (...), ...).*

- Les petits projets avec recommandation de réaliser une étude géotechnique avant travaux ou de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT pour le risque considéré.

➔ Zones N (aléa moyen et fort) UE (aléa moyen) concernées à Dasle.

### 2.3.3 Secteur d'inondation connu

Dans la zone d'inondation connue, reportée au plan de zonage, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

➔ Deux secteurs de la zone UB concernés (entrée de bourg depuis Audincourt, au nord du CD 126) et (secteur carrefour rue des Chenets /CD 126).

### 2.3.4 Risque sismique

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2011, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (cf. annexes du règlement).

### 2.3.5 Risque de retrait-gonflement des argiles

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du PLU (cf. annexes du règlement).

## 2.4 Conditions de 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.



### 3 Éléments de définition communs à l'ensemble des zones du PLU

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'acrotère ou l'éégout du toit du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Lorsque la limite de référence considérée est en pente, la face des constructions est divisée en section n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Sont exclus du calcul de hauteur les ouvrages techniques, tels que cheminée, ventilation, éléments architecturaux.

#### **Distance par rapport aux limites de l'espace public ou privé ouvert au public :**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Ce retrait 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.

#### **Distance par rapport aux limites séparatives :**

Les dispositions du présent règlement régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire aux limites latérales et de fond de parcelles.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

Aucun débord de toiture ou balcons ne pourra dépasser de la limite de propriété.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) sur la surface du terrain d'assiette du projet (ensemble des parcelles contiguës touchées par les constructions ou aménagements projetés).

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.



**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 » (Ministère de la cohésion des territoires - extrait de la fiche technique n° 13 : lexique national de l'urbanisme).



## 4 Dispositions applicables aux zones urbaines

### 4.1 Zone UA

#### Description de la zone

La zone UA correspond à la morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique du tissu ordonné du centre du village.

#### Objectif du règlement sur cette zone

L'objectif du PLU est de maintenir et renforcer la pluralité des fonctions propres à la centralité.

#### Prise en compte des risques

La zone UA est ponctuellement concernée par des indices karstiques. Ces indices sont repérés par un point. Les prescriptions visant à prendre en compte le risque figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

#### Dispositions particulières à la zone

Sans objet.

#### 4.1.1 ARTICLE 1 | ZONE UA : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Sont autorisées** les destinations, les sous destinations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones résidentielles (bruits, odeurs, circulations importantes) :

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : bureau, centre de congrès et d'expositions ;
- **Activités d'industrie et d'entrepôts** : constructions, extensions liées à l'évolution de l'activité existante ;
- **Activités agricoles** : les constructions, extensions liées à l'évolution de l'activité existante.

**Sont interdites** les constructions liées à la création des destinations suivantes :

- Commerces et activités de services : commerce de gros ;
- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : industrie, entrepôt.



## 4.1.2 ARTICLE 2 | ZONE UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UA.2.1 : Volumétrie, implantation des constructions

#### Hauteur des constructions

##### *Règle générale*

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur maximum au faîtage est de 15 mètres sauf dans le cas où les hauteurs d'ordonnement des bâtiments existant environnants sont supérieures.

##### *Règles particulières*

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 ;
- 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.

#### Conditions d'alignement sur la voirie

##### *Règle générale*

Les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent s'implanter dans le respect d'un alignement existant particulier. En l'absence d'alignement, il n'y a pas de recul à respecter.

Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction de piscines non couvertes et de piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

##### *Règles particulières*

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;



- 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.

## Distance minimale par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement sur l'espace public ;

Au-delà des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres.

Les piscines doivent être implantées selon un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Règles particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante, notamment pour s'adosser à un bâtiment existant sur la limite séparative ;
- 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.

## Coefficient d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80%.



## **UA.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

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 s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent (implantation, volumétrie, modénature, percements, matériaux) ;
- dans le cas d'extension ou modification du bâtiment existant, les caractéristiques du bâtiment existant (volumétrie, matériaux, modénature, percements, matériaux).

Tout pastiche d'architecture régionale est interdit (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs...).

#### Matériaux

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

#### Les couleurs

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

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

#### Les toitures

Les toitures des bâtiments doivent comporter deux pans (non comprises croupes et demi-croupes) et développer une pente comprise entre 30 et 60 degrés, excepté pour les constructions et extensions liées à l'évolution d'une exploitation agricole (un seul pan possible, pente de toit non règlementée).

Les toitures à un seul pan ou les toitures terrasse sont autorisées pour les extensions et les annexes et pour les constructions liées à l'activité agricole.

Toutes les toitures devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts). En tout état de cause, les toitures (toitures-terrasses notamment) devront garantir par leur conception ou par leur pente une absence de stagnation des eaux afin d'éviter la prolifération des insectes vecteurs.

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.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs ou anthracite.



## Les clôtures

### *Règle générale*

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'harmonie du front bâti (construction principale et clôtures avoisinantes).

### *Les clôtures implantées en bordure de voie*

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,80 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

### *Les clôtures implantées en limite séparative*

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée 1,80 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

## Les protections particulières

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

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

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



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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

### 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.

## **UA.2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

Rappel des dispositions communes aux zones au chapitre 2.1.

*L'identification des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux (article R.421-17 1°).*

*Il en est de même pour les éléments du patrimoine paysager (arbres remarquables) repérés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme et des éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : toute construction y est interdite.*

### **Espaces libres et espaces verts**

Un minimum de 20% de la superficie de la parcelle restera perméable.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées 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.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de l'espace public, l'espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.



## Patrimoine bâti

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repérés au titre de l'article L151-19 doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

Le cas échéant, le petit patrimoine ordinaire de type fontaines, lavoirs, source ... peut faire l'objet de dépose, déplacement et remontage respectant ses caractéristiques lors de travaux de voirie.

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

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

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

## UA.2.4 : Stationnement

### Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles (minimum 5m X 2,5m).

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

#### Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :

- **Maison individuelle** : minimum 1 place de stationnement par logement ;
- **Immeuble collectif** : minimum 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

#### Autres affectations

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



## Le stationnement des cycles

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> 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.

## Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

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 200 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.

### 4.1.3 ARTICLE 3 | ZONE UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX

#### **UA.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Accès

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

##### Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie d'une largeur de 4m minimum.

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

#### **UA.3.2 : Desserte par les réseaux**

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

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

##### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.



## 4.2 Zone UB

### Description de la zone

La zone UB regroupe les secteurs à dominante d'habitat situées en prolongement des quartiers centraux (UA) sous la forme de développement au coup par coup mais aussi sous la forme d'extensions résidentielles de type pavillonnaire.

Elle comprend **un secteur UBe** réservé aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

### Objectif du règlement sur cette zone

Le règlement s'attache à garantir le maintien de la morphologie actuelle tout en permettant son évolution.

### Prise en compte des risques

La zone UB est ponctuellement concernée par un risque d'inondation. Ce risque est repéré par une trame sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-34 du code de l'urbanisme. Les prescriptions visant à prendre en compte le risque figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

### Dispositions particulières à la zone

#### 4.2.1 ARTICLE 1 | ZONE UB : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Sont autorisées** les destinations, les sous destinations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones résidentielles (bruits, odeurs, circulations importantes) :

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- **Les équipements techniques d'intérêt collectif liés à la sécurité ou aux différents réseaux et services publics** ;
- **Autres activités tertiaires** : bureau.

Dans la **zone UBe** : les équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;

Sont autorisées les constructions liées aux évolutions des activités existantes.

**Sont interdites** les constructions liées à la création des destinations suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** ;
- **Commerces et activités de service** : restauration, commerce de gros, cinéma ;
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale,



- Salle d'art et de spectacle,
- Equipements sportifs et autres équipements recevant du public, excepté en UBe ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'expositions.

## 4.2.2 ARTICLE 2 | ZONE UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UB.2.1 : Volumétrie, implantation des constructions

#### Hauteur des constructions

##### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Dans la zone UBe, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

##### Règles particulières

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

#### Conditions d'alignement sur la voirie

##### Règle générale

Toutes les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement sur la voirie.

Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction de piscines non couvertes et de piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

##### Règles particulières

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en UBe;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;



- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- 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 m<sup>2</sup>, pour les carports.

## Distance minimale par rapport aux limites séparatives

### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle avec un minimum de 3 mètres.

Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les constructions annexes telles que les garages d'une surface maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les abris de jardin d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

### Règles particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant ;
- 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 de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs par l'extérieur.

## Coefficient d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 %.

Dans la zone UBe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.



## **UB.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

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 R111-27 du CU.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent (implantation, volumétrie, modénature, percements, matériaux) ;
- dans le cas d'extension ou modification du bâtiment existant, les caractéristiques du bâtiment existant (volumétrie, matériaux, modénature, percements, matériaux) ;

Tout pastiche d'architecture régionale (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs...) est interdit.

#### Matériaux

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

#### Les couleurs

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

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

#### Les toitures

Les toitures des bâtiments doivent comporter minimum deux pans (non comprises croupes et demi-croupes) et développer une pente comprise entre 30 et 60 degrés.

Les toitures à un seul pan ou les toitures terrasse sont autorisées pour les extensions et les annexes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Toutes les toitures devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts). En tout état de cause, les toitures (toitures-terrasses notamment) devront garantir par leur conception ou par leur pente une absence de stagnation des eaux afin d'éviter la prolifération des insectes vecteurs.

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.



## Les clôtures

### *Règle générale*

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'harmonie du front bâti (construction principale et les clôtures avoisinantes).

### *Les clôtures implantées en bordure de voie*

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,80 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètres ;
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre ;
- Soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

### *Les clôtures implantées en limite séparative*

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

## Les protections particulières

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

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

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



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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

### 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.

## **UB.2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

Rappel des dispositions communes aux zones au chapitre 2.1.

*L'identification des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux (article R.421-17 1°).*

*Il en est de même pour les éléments du patrimoine paysager (arbres remarquables) repérés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme et des éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : toute construction y est interdite.*

### **Espaces libres et espaces verts**

Un minimum de 20% de la superficie de la parcelle restera perméable.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées 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.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.



## Patrimoine bâti

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

Le cas échéant, le petit patrimoine ordinaire de type fontaines, lavoirs, source ... peut faire l'objet de dépose, déplacement et remontage respectant ses caractéristiques lors de travaux de voirie.

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

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

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

## Patrimoine naturel

Les arbres remarquables situés rue du chêne et dans le quartier des Chenêts sont repérés et protégés au titre de l'article L.151-19. Toute coupe de ces éléments arborés doit donner lieu à un remplacement par des plantations d'essence similaire.

## UB.2.4 : Stationnement

### Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles (minimum 5 m X 2,5m par place).

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

#### Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- **Maison individuelle** : minimum 2 places de stationnement par logement ;
- **Immeuble collectif** : minimum 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.



### Autres affectations

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

## Le stationnement des cycles

Pour les constructions à usage :

- d'habitat collectif un emplacement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> 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.

## Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

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 200 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.

## 4.2.3 ARTICLE 3 | ZONE UB : EQUIPEMENTS, RESEAUX

### **UB 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie d'une largeur de 4 m. minimum.

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



### **UB 3.2 : Desserte par les réseaux**

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

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

#### **Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion**

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.





## 4.3 Zone UE

### Description de la zone

La zone UE correspond aux extensions résidentielles de type pavillonnaire organisées en lotissement autour d'une ou plusieurs voies de desserte parfois aménagées en impasse. Les densités sont plus faibles que dans le reste de la commune. Le découpage parcellaire effectué lors d'opérations d'ensemble propose une trame régulière de constructions individuelles implantées en retrait du domaine public.

La zone UE comprend un secteur UEg correspondant à l'ensemble des habitations situées dans le quartier de la Gare (secteur de défense incendie insuffisante et secteur d'assainissement individuel qu'il n'est pas prévu de densifier).

### Objectif du PLU sur cette zone

Le règlement s'attache à garantir le maintien de la morphologie actuelle tout en permettant son évolution.

### Prise en compte des risques

La zone UE est ponctuellement concernée par un risque de glissement de terrain. Ce risque est repéré par une trame sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-34 ; Les prescriptions visant à prendre en compte le risque figure sont au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

### Dispositions particulières à la zone

#### 4.3.1 ARTICLE 1 | ZONE UE : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Sont autorisées** les destinations, les sous destinations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones résidentielles (bruits, odeurs, circulations importantes) :

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- **Les équipements** techniques d'intérêt collectif liés à la sécurité ou au différents réseaux ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : bureau.

Sont autorisées les évolutions des activités existantes.

Dans le secteur UEg, seules les extensions (sans créer de nouveau logement) et annexes des habitations existantes sont autorisées.



**Sont interdites** les nouvelles constructions liées à la création des destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- **Commerces et activités de service** : restauration, commerce de gros, cinéma ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacle, Equipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'expositions.

**Dans le secteur UEg**, en plus des destinations listées ci-dessus, est interdite, la création :

- d'habitation,
- de commerces et activités de services,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

## 4.3.2 ARTICLE 2 | ZONE UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UE 2.1 : Volumétrie, implantation des constructions

#### Hauteur des constructions

##### Règle général

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

##### Règles particulières

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 ;
- 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 ;
- Réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.



## Conditions d'alignement sur la voirie

### Règle générale

Toutes les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement sur la voirie.

Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction de piscines non couvertes et de piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières

D'autres implantations peuvent être autorisées pour :

- **Les équipements** techniques d'intérêt collectif liés à la sécurité ou au différents réseaux ;
- Les constructions à l'identique après sinistre ;
- L'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- 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 ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- 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 5m<sup>2</sup>

## Distance minimale par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle avec un minimum de 3 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les constructions annexes telles que garages, abris de jardin peuvent être implantées avec un retrait moindre au en limite séparative dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres au faitage.



### Règles particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant ;
- 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 (front bâti constitué, organisation urbaine particulière... ) ;
- 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 de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- 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.

### Coefficient d'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 50 %.

## **UE 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Généralités

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.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

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

Tout pastiche d'architecture régionale (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs...) est interdit.

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



## Volumes

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

## Aspect extérieur des constructions

### Matériaux

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

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

### Les couleurs

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

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

### Les toitures

Les toitures des bâtiments doivent comporter minimum deux pans (non comprises croupes et demi-croupes) et développer une pente comprise entre 30 et 60 degrés.

Les toitures à un seul pan ou les toitures terrasse sont autorisées pour les extensions et les annexes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Toutes les toitures devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts). En tout état de cause, les toitures (toitures-terrasses notamment) devront garantir par leur conception ou par leur pente une absence de stagnation des eaux afin d'éviter la prolifération des insectes vecteurs.

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.

### Les clôtures

#### *Règle générale*

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'harmonie du front bâti (construction principale et clôtures avoisinantes).



### *Les clôtures implantées en bordure de voie*

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,80 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures doivent être constituées

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ;
- Soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage ;
- Soit de claustras.

### *Les clôtures implantées en limite séparative*

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

### Les protections particulières

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

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

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

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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et



remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

## **UE 2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

Rappel des dispositions communes aux zones au chapitre 2.1.

*L'identification des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux (article R.421-17 1°).*

*Il en est de même pour les éléments du patrimoine paysager (arbres remarquables) repérés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme et des éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : toute construction y est interdite.*

### **Espaces libres et espaces verts**

Un minimum de 20% de la superficie de la parcelle restera perméable.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées 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.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

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

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de l'espace public, l'espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## **UE 2.4 : Stationnement**

### **Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles**

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles (minimum 2,5m X 2,5m).



L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols (type dalles, pavés).

#### Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :

- **Maison individuelle** : minimum 2 places de stationnement par logement ;
- **Immeuble collectif** : minimum 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

#### Autres affectations

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

### Le stationnement des cycles

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

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

### Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

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 200 m. ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

## 4.3.3 ARTICLE 3 | ZONE UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX

### UE 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.



## Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie d'une largeur de 4m minimum.

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

### **UE 3.2 : Desserte par les réseaux**

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

En outre, la zone UE est ponctuellement concernée par un risque de glissement de terrain (trame sur le plan de zonage). Pour les parcelles concernées par l'aléa, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales (voir aussi les dispositions générales chapitre 2 .3 page 7 du présent règlement).

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

### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.





## 4.4 Zone UY

### Description de la zone

Cette zone est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt et commerciales.

La zone comprend un secteur UYg correspondant à l'ensemble des activités situées dans le quartier de la Gare (secteur de défense incendie insuffisante et secteur d'assainissement individuel).

### Objectif du PLU sur cette zone

Maintenir les bâtiments d'activités existants et permettre leur évolution.

### Prise en compte des risques

Sans objet.

### Dispositions particulières à la zone

Le règlement graphique figure un recul des constructions édifiées en limite des zones d'habitation UA et UB.

#### 4.4.1 ARTICLE 1 | ZONE UY : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Sont autorisées** les destinations, les sous destinations et utilisations suivantes :

- **Commerces et activités de service** : artisanat et commerce de détails, commerce de gros, activités et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Equipements 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 assimilé, et autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : industrie, entrepôt, bureau.

**Dans le secteur UYg**, sont seulement autorisées

- les extensions et améliorations des bâtiments existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

**Sont interdites** les constructions liées à la création des destinations suivantes :

- **Exploitation agricole** ;
- **Habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de service** : hébergement hôtelier et touristique, cinéma, restauration ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : centre de congrès et d'expositions.



**Sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitat quand elles sont nécessaires pour assurer le fonctionnement de l'activité (gardiennage).
- Les extensions et annexes de l'habitat existant.

## 4.4.2 ARTICLE 2 | ZONE UY : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **UY 2.1 : Volumétrie, implantation des constructions**

#### Hauteur des constructions

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être admis en raison d'impératifs fonctionnels ou techniques.

#### Conditions d'alignement sur la voirie

Règle générale

Les constructions respectent le recul figuré au règlement graphique (rue de Vandoncourt).

Ailleurs, les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voirie.

Règles particulières

Les extensions peuvent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

Aucun recul n'est imposé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies et carrefours, courbes).

#### Distance minimale par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions respectent le recul figuré au règlement graphique (en limite de zone UA et UB).

Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle avec un minimum de 5 mètres.

Règles particulières

Dans la zone UYg, les extensions autorisées des constructions existantes, pourront s'implanter à l'alignement du bâtiment existant sans tenir compte des exigences de recul spécifiques mentionnées au paragraphe précédent.



## Coefficient d’emprise au sol des constructions

### Règle générale

Non réglementé.

## **UY 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Généralités

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.

### Aspect extérieur des constructions

#### Les façades

Toutes les façades d’une construction doivent faire l’objet d’un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l’enveloppe du bâtiment.

#### Matériaux

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

#### Les couleurs

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

#### Les clôtures

##### *Règle générale*

Les clôtures doivent limiter leur impact visuel sur le paysage tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur. Elles doivent présenter une stabilité dans le temps.

Il est interdit d’installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s’intègrent mal dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d’un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d’une haie vive d’essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...), comportant ou non une attache au sol avec mur-bahut d’une hauteur maximum de 60 cm.



La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 2 mètres. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures et haies ne doivent pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

## **UY 2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

### **Espaces libres et espaces verts**

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

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espace vert d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- D'équipements collectifs d'intérêt général ;
- Lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## **UY 2.4 : Stationnement**

### **Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles**

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

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

Dans la zone UYg, la mutualisation des places de stationnement au sein de la zone sera recherchée.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.



## Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale pour cet usage est fonction de la destination des constructions :

- Bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activité industrielle ou artisanale : 1m<sup>2</sup> pour 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 4.4.3 ARTICLE 3 | ZONE UY : EQUIPEMENTS, RESEAUX

#### UY 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### Accès

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

##### Voirie ouverte à la circulation publique

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

#### UY 3.2 : Desserte par les réseaux

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

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



## Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.



## 5 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### 5.1 Zone AU

#### Description de la zone

La zone AU regroupe des espaces naturels peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Pour que chacun des espaces naturels soit urbanisé selon une morphologie urbaine adaptée à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré.

**Le secteur AU : Champs Lagrange.**

**Le secteur AU : derrière les Gadinots.**

La zone AU est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs disposent à leur périphérie immédiate des voies ouvertes au public, des réseaux d'eaux et d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur AU.

#### Objectif du règlement sur cette zone

Accueil.

#### Prise en compte des risques

Sans objet.

#### Dispositions particulières à la zone

Les zones AU font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement complémentaires au règlement ci-dessous.

### 5.1.1 ARTICLE 1 | ZONE AU : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations, sous destinations et occupations du sol autorisées pour la zone AU « Gadinots » sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Les destinations, sous destinations et occupations du sol autorisées pour la zone AU « champs Lagrange » sont celles prévues par le règlement de la zone UA.



### 5.1.2 ARTICLE 2 | ZONE AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles applicables pour la zone AU « Gadinots » sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Les règles applicables pour la zone AU « champs Lagrange » sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### 5.1.3 ARTICLE 3 | ZONE AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Les règles applicables pour la zone AU « Gadinots » sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Les règles applicables pour la zone AU « champs Lagrange » sont celles prévues par le règlement de la zone UA.



## 6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

### 6.1 Zone A

#### Description de la zone

La zone A regroupe des espaces naturels à protéger, notamment en raison de leur vocation agricole des terres, de la richesse du sol et du sous-sol, ainsi que de la qualité paysagère des espaces ruraux.

#### Objectif du PLU sur cette zone

La zone A est à dominante agricole, le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

#### Prise en compte des risques

Les secteurs sont repérés par une trame spécifique au règlement graphique. Les indices karstiques sont également repérés au règlement graphique (points). Les prescriptions visant à prendre en compte le risque figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

#### Dispositions particulières à la zone

Sont également repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de la biodiversité figurent au chapitre 2.1 des dispositions communes aux zones.

Les zones d'implantation des extensions et annexes de l'habitat isolé non agricole sont repérées au plan de zonage (L.151-12 du Code de l'Urbanisme).

### 6.1.1 ARTICLE 1 | ZONE A : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Sont autorisées** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou forestier par une coopérative, sous réserve de se situer en dehors des secteurs contribuant aux continuités écologiques repérées au plan de zonage (article L151-23 du CU).

- **Exploitation agricole**

**Sont autorisées sous conditions** les nouvelles constructions et installations des destinations et sous destinations suivantes sous réserve de se situer en dehors des secteurs contribuant aux continuités écologiques repérées au plan de zonage (article L151-23 du CU) :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



- **Habitation** : à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'activité agricole et implantée à proximité immédiate de l'exploitation (dans un rayon de 100 mètres maximum autour des bâtiments hébergeant les animaux adultes), dans la limite d'une seule unité d'habitation par siège d'exploitation.
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, quand les constructions ou installations sont directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

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.

Pour les bâtiments d'habitation existants repérés au plan de zonage, est autorisée l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère.

**Sont interdites** les constructions liées à la création des destinations suivantes :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- **Commerces et activités de services** : commerce de gros, cinéma ; hébergement hôtelier et touristique ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles ;
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

## 6.1.2 ARTICLE 2 | ZONE A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### A2.1 : Volumétrie, implantation des constructions

#### Hauteur des constructions

##### *Cas général*

La hauteur pour les nouvelles constructions est limitée à :

- 12 mètres au faitage pour les constructions à usage d'exploitation agricole. En cas d'impératif fonctionnel, cette hauteur maximale pourra être dépassée.
- Pour les habitations nouvelles, la hauteur est limitée à deux niveaux : rez-de-chaussée + un niveau ou un comble aménageable. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage.
- 5 mètres au faitage pour les annexes liées aux habitations autorisées.



### Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas aux :

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

### Pour l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes repérés dans la zone A et dans la zone d'implantation figurant au plan de zonage :

- La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à celle de la construction initiale ;
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faitage ;
- La surface de plancher (annexe et extension) autorisée sera de 30% au maximum de la surface de plancher de l'habitation existante (à l'approbation du PLU).

## Conditions d'alignement sur la voirie

### Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 5 mètres pour les habitations ;
- De 10 mètres pour les autres constructions.

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation ;
- En cas d'extension d'un bâtiment agricole existant (possibilité d'alignement sur le bâtiment existant) ;
- En cas d'extension d'une habitation existante (possibilité d'alignement sur le bâtiment existant).

## Distance minimale par rapport à la limite séparative

Le règlement sanitaire départemental du Doubs approuvé le 15 septembre 1982 et complété par l'arrêté préfectoral du 11 avril 2014, s'applique. Le règlement impose des conditions de distance de certains bâtiments agricoles par rapport aux habitations ou immeubles occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.



## **A2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Généralités

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

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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

## **A2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

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

### Patrimoine naturel

Les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Toute nouvelle construction est interdite.

## **A2.4 : Stationnement**

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

## **6.1.3 ARTICLE 3 | ZONE A : EQUIPEMENTS, RESEAUX**

### **A3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.



- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des accès et des voies.
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale ou pour des raisons de sécurité en particulier aux abords des carrefours.

## Voirie ouverte à la circulation publique

La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

### **A3.2 : Desserte par les réseaux**

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

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

### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.



## 6.2 Zone N

### Description de la zone

La zone N regroupe des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont constitués en majorité par les massifs forestiers de la commune.

La zone comprend un secteur Nc qui correspond à un secteur réservé aux activités de gardiennage de chevaux.

### Objectif du PLU sur cette zone

L'objectif du présent règlement est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur.

### Prise en compte des risques

La zone N est concernée par un risque de glissement de terrain (aléa moyen et aléa fort) – secteur sud du quartier des Chenets.

Les secteurs sont repérés par une trame spécifique au règlement graphique.

Les indices karstiques sont également repérés au règlement graphique (points).

Les prescriptions visant à prendre en compte les risques figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones (page 7).

### Dispositions particulières à la zone

Sont également repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de la biodiversité figurent au chapitre 2.1 des dispositions communes aux zones (page 7).

#### 6.2.1 ARTICLE 1 | ZONE N : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, tous les types de constructions sont interdits, à l'exception :

- Des équipements d'intérêt collectif, des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics, des installations de production d'énergie renouvelable ; ce, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Des infrastructures et aires permanentes de stationnement ouvertes au public nécessaires à l'exploitation forestière et à la fréquentation des promeneurs.

L'aménagement des chemins forestiers est autorisé pour l'exploitation du bois s'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde du patrimoine écologique et des paysages.



Ces constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère.

**Dans le secteur Nc (STECAL) :**

Sont autorisées :

- Les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à la pension de chevaux (excluant toute habitation liée à l'activité) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

## 6.2.2 ARTICLE 2 | ZONE N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **N2.1 : Volumétrie, implantation des constructions**

#### Hauteur des constructions

##### Règles générales

Pour les constructions autorisées :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage.
- La surface de plancher des constructions autorisées est limitée à 100 m<sup>2</sup>.
- Des implantations particulières peuvent être autorisées pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes).

**Dans le secteur Nc (STECAL) :**

La surface des constructions (nouvelles et extensions) et autorisées et la hauteur sont limitées :

- à 25% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de hauteur du bâtiment existant.

#### Conditions d'alignement sur la voirie

Les constructions peuvent être librement implantées par rapport à la voie. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant pour limiter l'impact visuel de la construction, la sécurité au débouché des voies.

#### Distance minimale par rapport à la limite séparative

Les constructions peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.



## Coefficient d'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### **N2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Généralités

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures et les haies ne doivent pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours ;

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques...) veilleront à une bonne intégration architecturale.

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

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% :  
D + R = 1 m et R maxi = 0.5 m et D maxi = 0.8 m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% :  
D + R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m.

Les tertres sont interdits.

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

### **N2.3 : Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel**

Les espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales.

### **N2.4 : Stationnement**

Sans objet.

## 6.2.3 ARTICLE 3 | ZONE N : EQUIPEMENTS, RESEAUX

### **N3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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



Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale ou pour des raisons de sécurité en particulier aux abords des carrefours.

## Voirie ouverte à la circulation publique

La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

### **N3.2 : Desserte par les réseaux**

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

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

### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain.



## 7 Les emplacements réservés

Huit emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage (R. 151-34 4 du code de l'urbanisme). Ils sont tous au bénéfice de la commune de Dasle.

N°ER	Lieu et destination de l'emplacement réservé
1	Création d'une plate-forme pour installation d'une réserve d'eau de défense incendie, secteur Gare
2	Extension du parking du cimetière
3	Création de la voie d'accès à la zone AU des Gadinots
4	Elargissement de la rue du Chêne (Plateforme 6 m)
5	Elargissement de la rue de Vandoncourt - Plateforme 6 m
6	Elargissement de la RD 121E (carrefour rue de Dampierre/rue centrale)
7	Création / extension d'équipements publics (scolaires, sportifs, de loisirs, y compris accès et stationnements)





## 8 Annexes

### 8.1 Annexe 1 : liste des éléments du patrimoine bâti et naturel repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Numéro	Nom	Type
1	Fontaine, rue d'Audincourt	Fontaine
2	Fontaine, carrefour rue de Vandoncourt	Fontaine
3	Fontaine, rue centrale	Fontaine
4	Fontaine, place du temple	Fontaine
5	Fontaine, carrefour rue centrale / rue de Monbouton	Fontaine
6	Chêne	Arbre
7	Cèdre du Liban (quartier des Chenêts)	Arbre





## 8.2 Annexe 2 : Atlas des risques de mouvement de terrain : les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs

### ATLAS DES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN Les mesures de prévention mises en place par les services de l'État dans le Doubs

Les mouvements de terrains présentés dans le rapport technique du CEREMA (2013) sont des phénomènes naturels, dont la probabilité d'occurrence et l'intensité sont difficiles à réduire.

Afin de limiter les risques, il convient donc d'agir sur les enjeux et leur développement.

Dans ce cadre, les services de la Direction des Territoires du Doubs ont défini des mesures de prévention, adaptées à ces phénomènes naturels et à leur niveau d'aléa.

Ces mesures, détaillées dans le présent document, permettent d'éclairer les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire, mais également l'ensemble des citoyens, dans leurs projets d'aménagement, afin de prendre en compte les spécificités du milieu naturel.

Lorsqu'un secteur empiète sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte du niveau d'aléa le plus contraignant.

## 1 Principes techniques généraux

### 1.1 Concernant les projets de constructions :

L'atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain identifie quatre niveaux d'aléa : faible, moyen, fort et très fort. Ces niveaux d'aléa sont associés aux principes suivants concernant les constructions neuves (ces principes peuvent être assouplis pour les « petits » projets) :

- aléa faible : pas d'interdictions de principe, information des propriétaires et pétitionnaires de projets, recommandations techniques.
- aléa moyen : information des propriétaires et pétitionnaires de projets, tous projets réalisables sous conditions de précautions techniques (respect de mesures spécifiques ou réalisation d'une étude géotechnique).
- aléa fort : application d'un principe d'inconstructibilité ; des projets peuvent dans certains cas être admis, sous conditions strictes.
- aléa très fort : application d'un principe d'inconstructibilité strict.

Tableau synoptique de la constructibilité :

Projet	Aléa	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Constructions neuves (ou extensions importantes / extensions non contiguës)		OUI recommandations (¹)	OUI sous conditions (²)	NON sauf exception (³)	NON
Petits projets *		OUI recommandations (¹)	OUI recommandations (¹)	OUI sous conditions (²)	NON

\* petits projets : petites extensions contiguës, reconstruction à l'identique (hors destruction causée par un mouvement de terrain), auvents...



(<sup>1</sup>) **Recommandations** : réalisation d'une étude géotechnique avant travaux ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT pour le risque considéré (voir paragraphe 3).

(<sup>2</sup>) **Conditions** : le projet DOIT présenter des garanties techniques (des vérifications sont nécessaires) : réalisation préalable et respect d'une étude géotechnique ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT pour le risque considéré (voir paragraphe 3).

(<sup>3</sup>) **Exceptions** : des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :

- projets non situés dans les secteurs a priori les plus exposés : dolines, pied de falaise, zones de glissement avéré.
- préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (voir ci-après) délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées ;
- examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT.
- réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique précitée.

Attendus d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique en contexte d'aléa fort de mouvement de terrain :

**EN PLUS DU CONTENU D'UNE ETUDE GEOTECHNIQUE TRADITIONNELLE (type G1)**

- 1°) historique du site (phénomènes observés dans le passé, évolutions morphologiques...)
- 2°) descriptif géologique et hydrogéologique\* détaillés de la zone (\* venues d'eau, direction des eaux souterraines et exutoires probables, profondeur et fluctuation de nappes, connaissance locale d'un éventuel karst, évaluation des bassins versants topographiques et karstiques...)
- 3°) reconnaissance de terrain bien au-delà des limites du projet, avec identification de signes de phénomènes à risque : indices karstiques, géométrie de masses en mouvement, indices de glissements, talwegs, traces d'inondation, ouvrages ou constructions endommagés (soutènements, voirie...), présence d'éboulis ou blocs... ;
- 4°) mise en œuvre de moyens prospectifs conséquents (sondages géologiques en fortes densité et profondeur, essais mécaniques des sols, mesures géophysiques, instrumentation inclinométrique, levés topographiques, diagnostic de falaise...)
- 5°) délimitation des différentes zones à risque et identification des secteurs « normalement constructibles »
- 6°) définition des mesures de prévention et/ou de protection à mettre en œuvre dans l'environnement du projet (soutènements, drains, pièges à cailloux, purges, végétalisation...)
- 7°) descriptif géotechnique précis des ouvrages et sujétions particulières de chantier
- 8°) définition du mode de gestion des eaux superficielles, afin de rendre le projet quasi-transparent vis-à-vis de l'écoulement naturel de l'eau et en portant une attention particulière aux conditions d'infiltration des eaux dans le sol (régulation des débits infiltrés dans les zones à risque karstique, avec injection en profondeur et éloignement des constructions, proscription d'infiltration dans les sols imperméables, maîtrise des rejets...)

## 1.2 Autres principes de prévention :

- interdiction de combler les indices karstiques (risque de modification du régime des eaux superficielles et souterraines, risque d'inondation « collatéral », perte de mémoire de l'indice karstique et du risque d'affaissement/effondrement)
- interdiction de créer des logements supplémentaires en aléas fort éboulement/ chute de blocs (pour ne pas augmenter la population soumise au risque), sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (mêmes conditions d'exception que pour une construction neuve).

### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans les terrains situés en zones à risque de glissement en



présence d'un sol marneux ou d'éboulis sur versant marneux (la pression de l'eau pourrait provoquer une perte de cohésion de ces matériaux).



- dans les zones de moraines, dépôts superficiels et éboulis sur versants non marneux, ces dispositifs d'infiltration sont fortement déconseillés.
- dans les zones à risque karstique, éviter ou réguler cette infiltration (préférer une infiltration à grande profondeur, dans des karsts déjà actifs)

### 1.3 La délimitation des dolines

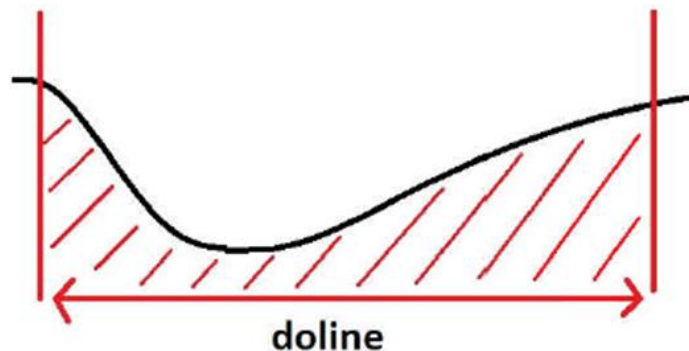
Les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes...) sont associées à un aléa fort. Elles sont représentées sous Cartélie de manière ponctuelle, par exploitation d'informations à grande échelle (carte IGN...). En réalité, ces indices ont une certaine étendue spatiale, que seul un examen particulier pourra délimiter précisément.

La délimitation précise de l'aléa au droit des dolines, préférentiellement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, facilitera l'application des principes de prévention définis précédemment. En l'absence, l'analyse sera effectuée au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, à l'aide des informations disponibles (plans topographiques, photos...)

Exemple :

sans délimitation des indices karstiques	après délimitation des indices karstiques
 <p>Le projet est-il dans la doline ???</p>	 <p>Le projet <u>est</u> dans la doline (aléa fort)</p>

Il est rappelé que l'aléa fort doit comprendre la totalité de la doline (le fond PLUS les flancs) :



## 2 Application en matière d'urbanisme

### 2.1 En matière de planification :

Il convient de prendre en compte le plus en amont possible l'existence d'un aléa naturel sur un territoire. La bonne connaissance des aléas et une information adaptée des futurs acquéreurs ou aménageurs permet, par la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques, de limiter la vulnérabilité des enjeux futurs et de ne pas générer de situations à risque.

Les données du présent atlas pourront faire l'objet d'investigations plus fines pour préciser les contours des différents secteurs, voire le niveau d'aléa. En particulier :

- Il est vivement recommandé de réaliser un recensement précis des indices d'affaissement/effondrement et de leurs surface et caractéristiques (voir paragraphe 1.3), tout particulièrement dans les zones urbanisées ou urbanisables.
- la présence d'eau en surface (thalweg, source intermittente...) ou dans le proche sous-sol peut motiver un sur-classement d'aléa. Il en va de même des indices karstiques particulièrement développés (aléa très fort).
- les contours des zones à moyenne ou forte densité d'indices peuvent être retravaillés, en fonction de ce recensement. Les zones sensibles au glissement peuvent être redessinées, sur la base d'une connaissance plus fine des pentes ou de la nature du sol.

Les documents d'urbanisme doivent afficher clairement la constructibilité des différents secteurs. En conséquence :

- les portions de territoire en aléas faible et moyen pourront être déclarés constructibles ;
- les portions de territoire en aléa fort seront inconstructibles (sauf petits projets) ;
- les portions de territoire en aléa très fort seront frappés d'inconstructibilité stricte.

En application des principes définis précédemment, il convient de noter les points suivants :

Des zones en aléa fort pourront partiellement être déclarées constructibles, sous condition de production préalable d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique telle que définie au 1.1, après examen et validation de cette étude par la DDT.

Les conditions de réalisation des constructions neuves en aléa moyen doivent être indiquées dans le document d'urbanisme (à mettre en œuvre par les pétitionnaires, sous leur responsabilité).

Il convient ensuite de faire figurer, dans les différentes pièces du document d'urbanisme, toutes les informations relatives à la connaissance des risques, à savoir :

- dans le rapport de présentation :
  - définition des phénomènes et carte à petite échelle (1/25000 ou 1/10000),
  - informations sur les recommandations, prescriptions voire interdictions,
- dans les orientations d'aménagement programmées, pour les secteurs exposés à un aléa, préciser les dispositions préalables à toute opération d'aménagement (étude complémentaire, etc),
- sur le plan de zonage, reporter les différentes zones d'aléa (a minima à partir de l'aléa moyen) par une trame ou un indice spécifique. A défaut, une carte de synthèse des aléas à grande échelle (ex : 1/5000) peut être annexée au document.
- dans le règlement, préciser les dispositions à suivre dans les zones soumises à un aléa, et notamment les interdictions ; le règlement peut également fixer des conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (études géotechniques, étude d'aléa, travaux de protection, création d'un réseau d'assainissement...)



## 2.2 En matière d'application du droit des sols (ADS) :

Il sera fait application du document d'urbanisme local, s'il contient des interdictions ou prescriptions relatives au risque de mouvement de terrain. Il pourra également être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, pour les projets incompatibles avec les principes de prévention cités précédemment.

### Le rôle des services instructeurs :

Les services pourront identifier grâce à l'outil « Cartélie » le type de risque et le niveau d'aléa. Ils veilleront également à ce que les dossiers comprennent les informations nécessaires à la délimitation précise des indices karstiques (voir paragraphe 1.3) : plans topographiques, photos... Ils pourront appliquer des éventuels sur-classements d'aléa (voir paragraphe 2.1). Ils appliqueront enfin les dispositions du chapitre 1, en particulier le tableau synoptique de la constructibilité.

En cas de recommandations, les projets seront autorisés avec pour recommandations la réalisation et suivi d'une étude géotechnique ou la prise en compte de mesures de réduction de vulnérabilité extraites de l'article 3, pour le risque considéré.

En cas de conditions, les services instructeurs s'assureront :

1°) soit de l'existence d'une étude géotechnique de type G1 correspondant au projet et comportant des conclusions favorables

2°) soit que les mesures de réduction de la vulnérabilité listées à l'article 3 sont respectées par le projet déposé. Comme il s'agit essentiellement de mesures techniques, la vérification portera uniquement :

- \* en risque de glissement, sur la limitation à 2m de la hauteur de terrassement
- \* en risque d'affaissement/effondrement, sur la limitation des projets de construction à UN niveau
- \* en risque d'éboulement/chute de blocs, sur l'absence de logements supplémentaires.

Dans les cas où la condition 2° n'est pas remplie, une étude géotechnique doit être présente dans le dossier. Dans les cas où ni le 1° ni le 2° ne sont remplies, le projet devra être refusé.

Les autorisations mentionneront la nécessité pour les pétitionnaires et sous leur responsabilité, selon les cas, de respecter les prescriptions de leur étude géotechnique ou de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité listées à l'article 3, pour le risque considéré.

En cas de projets de construction neuve en aléa fort (en lien avec la DDT) :

- en l'absence d'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique telle que définie au paragraphe 1.1, les projets de constructions neuves devront être refusés.

- en cas de présence dans le dossier d'une telle étude, un examen technique est nécessaire pour s'assurer :

\* que le projet n'est pas situé dans les secteurs a priori les plus exposés (doline, pied de falaise, zone de glissement avéré)

\* que le contenu de l'étude répond aux exigences spécifiées au paragraphe 1.1

\* que le projet est conforme aux conclusions de l'étude.

Dans ce cas, le projet pourra être accepté. Les autorisations mentionneront la nécessité pour les pétitionnaires et sous leur responsabilité, de respecter les préconisations techniques de cette étude.

En cas de projet en aléa très fort :

Les projets de construction doivent être refusés, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### L'apport de l'unité « prévention des risques » de la DDT

L'unité interviendra en appui technique dans deux cas de figure :

- pour favoriser la prise en compte et l'application de la présente doctrine par les services instructeurs (notes d'aide à l'instruction, logigrammes, réunions d'information...)
- pour émettre des avis sur des projets de construction neuve situés en aléa fort.



### 3 Informations à l'attention des maîtres d'ouvrage : mesures de réduction de la vulnérabilité des projets

Certaines dispositions techniques simples permettent de limiter la vulnérabilité des projets autorisés. Elles doivent être mises en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage dès la phase de conception des projets. Ces dispositions dépendent du type de risque considéré :

#### Les mesures de réduction de la vulnérabilité en zone à risque d'affaissement/effondrement :

- limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
- purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
- combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
- fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
- ceinturer les parties enterrées par un système drainant
- limiter l'imperméabilisation des sols environnants
- en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.

#### Les mesures de réduction de la vulnérabilité en zone à risque de glissement :

- éviter des surcharges importantes sur la partie amont (remblais, merlons, stockage temporaire de matériaux...)
- ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum à 0,80 m)
- adapter la construction à la pente :
  - o éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres),
  - o privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels.
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage
- mettre en place un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux, sans induire de concentrations d'eau importantes) pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau
- proscrire l'infiltration dans le sol des eaux pluviales
- réaliser des butées en terre ou au moyen de murs de soutènement
- réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec, couvrir la zone décaissée en cas de pluie ou longue interruption des travaux
- éviter de taluter immédiatement au pied des éventuels avoisinants (constructions ou infrastructures), susceptibles d'être affectés par un glissement.

#### Les mesures de réduction de la vulnérabilité en zone à risque d'éboulement/chute de blocs :

- éviter la réalisation de logements supplémentaires dans les constructions existantes
- éviter la création d'ouvertures et l'aménagement de pièces de vie face à la pente
- renforcer la structure des façades situées face à la pente
- maintenir la végétation et préserver les éventuelles contre-pentes existantes
- confier à un géologue la réalisation d'un diagnostic de la falaise (relevant les indices d'instabilité, les crevasses, les fracturations ouvertes, leurs orientations ainsi que leurs densités), et des données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriés, couverture végétale...
- le cas échéant, réaliser des travaux de prévention ou de protection (pièges à cailloux, purges, filets de protection...) conçus par un bureau d'études compétent.



### 8.3 Annexe 3 : plaquette de présentation du risque retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs (BRGM)

## Le retrait-gonflement des sols argileux Dans le département du Doubs



### Un phénomène naturel Bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse. En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

### Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

- ✓ Fissuration des structures
- ✓ distorsion de portes et fenêtres
- ✓ dislocation des dallages et des cloisons
- ✓ rupture de canalisations enterrées
- ✓ Décollement des bâtiments annexes



### Identification des zones sensibles Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

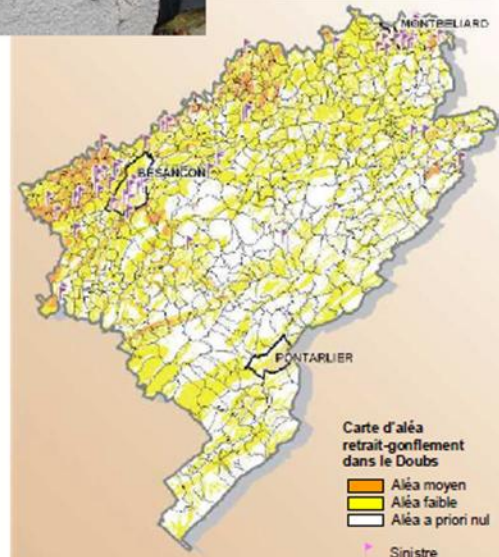
Son échelle de validité est le 1/50 000 : pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

Quelques chiffres clés (Rapport BRGM/RP-57338-Fr, septembre 2009) :

- ✓ 103 sinistres localisés dans le département du Doubs ;
- ✓ Aléa moyen : 375 km<sup>2</sup> soit 7 % du département ;
- ✓ Aléa faible : 2 081 km<sup>2</sup> soit 40 % du département ;
- ✓ Aléa a priori nul : 2 792 km<sup>2</sup> soit 53 % du département.

En juin 2010, 10 communes ont déjà été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de l'été 2003.



Site internet dédié [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)



## comment construire sur sols argileux ?



### Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11\*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3\*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

\* Normes AFNOR NF P 34-500 sur la classification des missions géotechniques.

### Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

#### Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.†) !!!



- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;

- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;

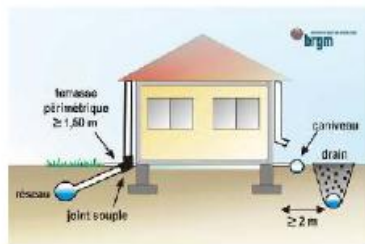
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

†D.T.U. : Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)

### Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;

- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;



- Eviter les pompages à usage domestique ;

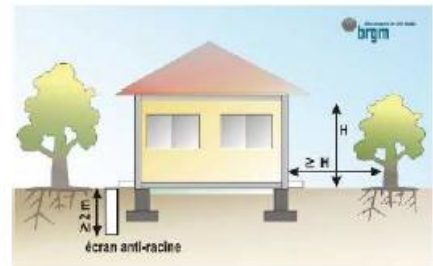
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;

- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;

- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;

- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



### Pour en savoir plus :

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.prim.net](http://www.prim.net)
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ([www.u-s-g.org](http://www.u-s-g.org)), de Syntec-Ingenierie ([www.syntec-ingenierie.fr](http://www.syntec-ingenierie.fr)), ...

Direction Départementale des Territoires  
du Doubs  
6, rue Roussillon  
25000 - Besançon  
[www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr)

Préfecture de région Franche-Comté  
Préfecture du Doubs  
8 bis, rue Charles Nodier  
25035 - Besançon Cedex  
[www.franche-comte.pref.gouv.fr](http://www.franche-comte.pref.gouv.fr)

BRGM - Service Géologique Régional  
Bourgogne - Franche Comté  
Parc Technologique  
27, rue Louis de Broglie  
21000 - Dijon  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)

Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Agence Qualité Construction  
[www.qualificationconstruction.com](http://www.qualificationconstruction.com)

Caisse Centrale de Réassurance  
[www.ccr.fr](http://www.ccr.fr)

