

4 - Règlement



PLU approuvé le 23 janvier 2014

Modification simplifiée approuvée le 7 septembre 2015

Modification n°1 approuvée le 7 novembre 2016

Modification simplifiée approuvée le 13 novembre 2017

Modification n°2 approuvée le 22 juin 2020

Modification n°3 approuvée le 3 octobre 2022

[PLAN LOCAL D'URBANISME]

Le Maire

Marie-Françoise
BOTTARLINI CAROTO -



SOUS-PREFECTURE

26 OCT. 2022

MONTBELIARD

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
LEXIQUE	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA	15
ZONE UB	25
ZONE UC	31
ZONE UY	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE 1AU.....	43
ZONE 2AU.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	51
ZONE A.....	51
ZONE N.....	55
LISTE DES EMBLEMES RESERVES.....	59

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'Hérimoncourt.

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

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

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

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

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

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

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

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

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

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

Par ailleurs, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

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

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

Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

- **La zone UA** : zone urbaine de bâti dense. Elle comprend un secteur **UAa** et **UAz** autorisant, en particulier, des hauteurs bâties plus élevées.
- **La zone UB** : périphérie immédiate du centre ancien comportant une diversité fonctionnelle et une densité modérée.

- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité, principalement affectée à l'habitation. Elle comprend un secteur **UCe** correspondant à l'institut médico-éducatif.
- **La zone UY** : zone affectée aux activités économiques.

Les zones à urbaniser 1AU regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent 2 secteurs **1AUb** et **1AUc**.

La zone à urbaniser 2AU couvre une zone naturelle dont le caractère agricole n'est pas nécessairement affirmé et qui pourra être destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Les zones agricoles (A) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **AP**, présentant un intérêt paysager fort.

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comporte 4 sous-secteurs :

- **NH**, secteur comportant des hameaux à développement limité.
- **NP**, correspondant aux terrains de sport.
- **NZ**, secteur autorisant l'implantation d'éoliennes.
- **NL**, secteur autorisant les équipements sportifs et de loisirs.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés, des espaces boisés classés ainsi que des linéaires commerciaux et artisanaux à protéger.

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

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

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

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

Article 5 - Rappels

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

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

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

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

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

- *Article L 215-2 :
Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire. Chaque riverain a le droit de prendre, dans la partie du lit qui lui appartient, tous les produits naturels et d'en extraire de la vase, du sable et des pierres, à la condition de ne pas modifier le régime des eaux et d'en exécuter l'entretien conformément à l'article L. 215-14.
Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds.*
- *Article L 215-14 :
Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.*

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

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

LEXIQUE

Abri de jardin :

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

Accès :

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

Activités agricoles :

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

Affouillement :

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

Alignement :

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

Annexe :

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

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

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

Bâtiment :

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

Clôture :

Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

Coefficient d'emprise au sol :

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

Coefficient d'occupation du sol :

Rapport exprimant la surface (m²) de plancher susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale ou minimale de construction par terrain à bâtir.

Construction principale :

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

Constructions à usage d'habitation :

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

Constructions à usage de bureaux :

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

Constructions à usage de commerces :

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

Constructions à usage d'artisanat :

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

Constructions à usage industriel :

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et équipements d'intérêt collectif et services publics : elles regroupent l'ensemble des sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,

- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

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

Constructions à destination d'entrepôt :

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

Constructions destinées à l'exploitation agricole :

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

Constructions destinées à l'exploitation forestière :

Constructions nécessaires à une exploitation forestière.

Desserte :

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

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

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

Emprises publiques :

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

Espaces verts :

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

Exhaussement :

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

Extension :

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

Façade d'un terrain :

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

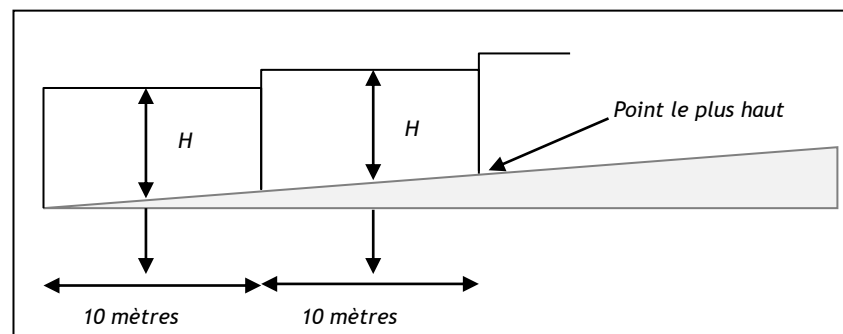
Hauteur maximale des constructions (article 10)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

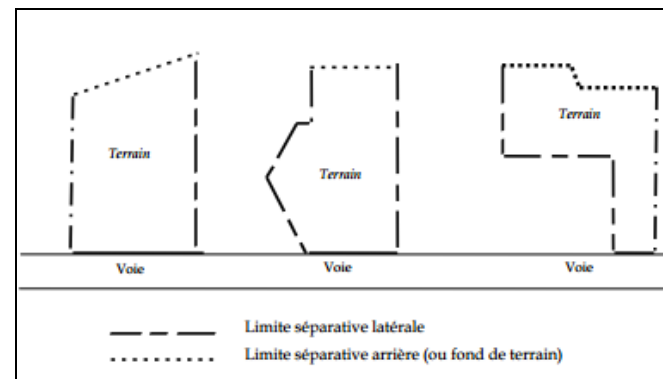
Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration :

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

Limites séparatives :

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

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



Logement individuel :

Un seul logement, implanté en mitoyenneté ou non sur la parcelle.

Logement groupé :

Imbrication de plusieurs logements dans un volume avec individualisation des entrées et des espaces extérieurs,

Logement collectif :

Plusieurs logements dans un même volume desservi par un accès commun.

Logement locatif social (article 55 de la loi SRU – L302-5 du code de la construction et de l'habitation)

- « 1^o Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- 2^o Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3^o Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

- 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

Niveau :

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

Opération d'aménagement d'ensemble :

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

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

OAP ou Orientation d'Aménagement et de Programmation

Plantes autochtones

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

Pleine terre :

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

Surface de plancher :

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

Sol naturel :

Sol existant avant travaux.

Stationnement (article 12)

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

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

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

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

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

Surélévation :

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

Terrain ou unité foncière :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

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

La zone UA comporte une zone UAa, le long de la rue du Commandant Rolland et un secteur UAz au niveau de la ZAC « A la Ville », autorisant en particulier des hauteurs bâties plus élevées.

Elle est également soumise aux dispositions de l'OAP « Annexe du collège ».

Par ailleurs les linéaires commerciaux et artisanaux à protéger sont repérés aux documents graphiques (rue du Commandant Rolland, Pierre Peugeot et du Capitaine Finance) en zones UA et UAa.

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).
- La construction de murs pouvant s'opposer à l'écoulement du cours d'eau à moins de 2 mètres des berges du Gland,
- L'édification de toute construction à moins de 2 mètres des berges du Gland.

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

Sont admis sous conditions :

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

Secteur OAP « Annexe du collège » sont admis sous conditions :

- Les programmes de logements doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'OAP « annexe du collège », soit entre 22 et 30 logements, dont le minimum de 20% de logements locatifs sociaux calculés sur l'ensemble de l'opération d'aménagement.
- Les constructions, identifiées dans les sous secteurs A, B et C sont autorisées à condition d'être réalisées dans la cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Linéaire commercial et artisanal à protéger :

Les « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger » identifiés dans les documents graphiques correspondent aux voies le long desquelles doit être préservée ou développée la mixité fonctionnelle du centre-ville.

Les rez-de-chaussée des constructions situées sur ce linéaire devront obligatoirement correspondre à l'une des destinations suivantes :

- « commerce et activité de service », à l'exclusion de la sous-destination « commerce de gros » ;
- « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », à l'exclusion des sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Les locaux existants d'une autre destination peuvent néanmoins faire l'objet d'évolutions conformément aux autres dispositions de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que le hall d'entrée, locaux techniques...

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

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm (se reporter à la cartographie établie par PROLOG en 2008). Des

dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts.) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.

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

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

Article UA3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Article UA4 – Desserte par les réseaux

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

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

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

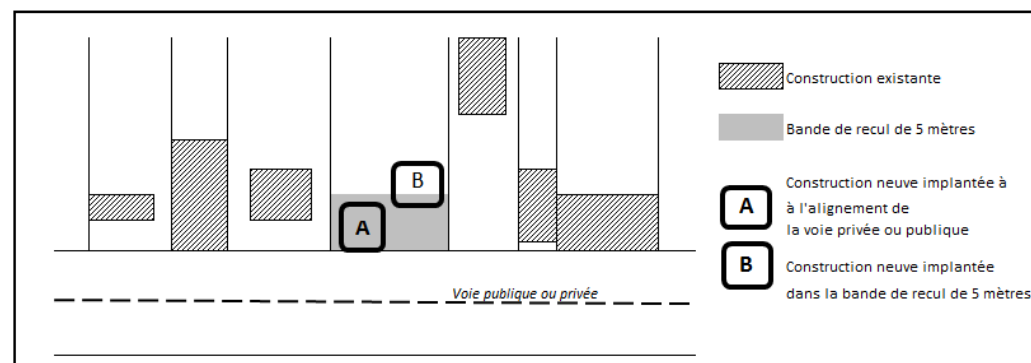
Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement (voir schéma ci-dessous),
- soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur de l'« Annexe du collège ».
- soit à 2m minimum pour les piscines.

Implantation à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- pour des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement,
- pour les extensions de bâtiment existant, lui-même implanté au-delà de la bande de recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voirie.

Dans le secteur UAz,

- Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en recul par rapport à l'alignement des voies,
- Les piscines implantées en bordure des voies internes au programme de la ZAC doivent observer un recul de 2 mètres minimum.

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

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

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

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

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

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

Elles pourront également être implantées en limite séparative de fond de parcelle, dès lors qu'elles ont une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions d'une emprise en sol inférieure à 20m² comme les abris de jardin doivent s'implanter en retrait d'un mètre ou en limite entre la (ou les) constructions principales et la (ou les) limites de fond de parcelle, de façon à être le moins visible possible de la rue. En cas d'impossibilité, ces constructions sont autorisées en limite séparative latérale ou en recul de 1 mètre.

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

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

Non règlementé.

Article UA9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée

- en zone UA : à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- en zone UAa : à 20 mètres à l'égout de toiture et à 20,40 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse
- En zone UAz : à 16 mètres à l'égout de toiture et à 16,40 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse

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

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

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

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

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article UA11 – Aspect extérieur

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

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

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

Toiture

Les versants des toitures donnant sur la voie publique, particulier au niveau de la RD 34, doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige.

Volumes et terrassements

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

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

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m le long des voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives.

Dans le secteur concerné par l'aléa d'inondation, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible.

En dehors des secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Divers

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

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume est adapté à leur fonction et peuvent consister en haies vives à feuilles persistantes.

Article UA12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :

- logement individuel : 1 place de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
- logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert. 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants sera prévu avec 1 place minimum pour 20 logements.
- dans le cas de changement d'affectation de locaux, aucune exigence au niveau du nombre de places de stationnement ne sera imposée.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

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

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

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

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

Dans le secteur UAz, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum pour les immeubles collectifs ou individuels groupés
- 2 places de stationnement par parcelle dans le cas d'habitat individuel dont une place accessible en permanence (exclusion faite des entrées de garage).

- 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher pour les constructions à usage de locaux professionnels (bureaux) ou commerciaux

Dans le cadre de l'OAP « Annexe du collège », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiés au schéma.

Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

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

Espaces libres et plantations

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

Dans le cadre de l'OAP « Annexe du collège », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiés au schéma.

Aucune implantation de haie ne pourra se faire à moins de 2 mètres des berges du Gland.

Marge de recul

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

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre ancien.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines. Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés.

La zone UB est soumise aux dispositions de l'OAP du secteur « Terre Blanche entrée de ville »

La zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008).

La zone UB est concernée par le risque de mouvement de terrain (chutes de pierres et de blocs) – aléa fort : sur les parcelles repérées au plan de zonage (nord de la commune) par une trame spécifique au titre de l'article R. 123.11, les constructions et installations sont interdites.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre...).
- la construction de murs pouvant s'opposer à l'écoulement du cours d'eau à moins de 2 mètres des berges du Gland

- l'édification de toute construction à moins de 2 mètres des berges du Gland.
- Toutes constructions dans le secteur à risque d'éboulement de falaise figurant au zonage (nord de la commune).

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

Sont admis sous conditions :

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

Secteur de l'OAP « Terre Blanche entrée de ville » sont admis sous conditions :

- Les programmes de logements doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'OAP « Terre Blanche entrée de ville », soit entre 27 et 32 logements répartis entre les sous secteurs A et

B, dont le minimum de 20% de logements locatifs sociaux calculés sur l'ensemble de l'opération d'aménagement du sous secteur A.

- Les constructions, identifiées dans les sous secteurs A et B du plan de l'OAP « Terre Blanche entrée de ville » sont autorisées à condition d'être réalisées dans la cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

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

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm (se reporter à la cartographie établie par PROLOG en 2008). Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts.) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

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

Article UB3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Article UB4 – Desserte par les réseaux

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

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

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

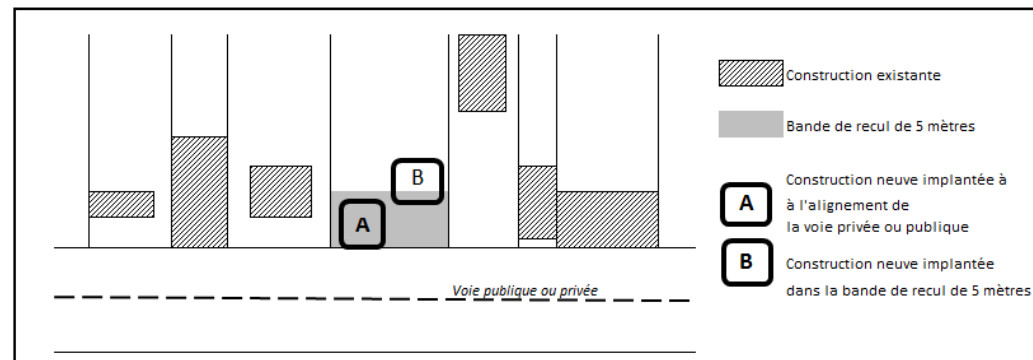
Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement (voir schéma ci-après),
- soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP « Terre Blanche entrée de ville »
- soit avec un recul minimal de 2 m pour les piscines.

Implantation à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Pour des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement.
- Pour les extensions de bâtiment existant, lui-même implanté au-delà de la bande de recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voirie.

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

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

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

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

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

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

Les constructions d'une emprise en sol inférieure à 20m² comme les abris de jardin doivent s'implanter en retrait d'un mètre ou en limite entre la (ou les) constructions principales et la (ou les) limites de fond de parcelle, de façon à être le moins visible possible de la rue. En cas d'impossibilité, ces constructions sont autorisées en limite séparative latérale ou en recul de 1 mètre.

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

Non règlementé.

Article UB9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article UB11 –Aspect extérieur

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

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

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

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

Volumes et terrassements

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

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

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m le long des voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives.

Dans le secteur concerné par l'aléa d'inondation, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible.

Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et le Gland seront obligatoirement de type grillagé.

En dehors des secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Divers

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

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume est adapté à leur fonction et peuvent consister en haies vives à feuilles persistantes.

Article UB12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
 - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
 - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert. 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants sera prévu avec une place minimum pour 20 logements.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

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

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

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

Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

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

Espaces libres et plantations

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

Dans le cadre de l'OAP « Terre Blanche entrée de ville », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiés au schéma.

Marge de recul

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

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE UC

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

Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés.

La zone UC est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008).

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

La zone UC comporte un secteur UCe correspondant à l'institut médico-éducatif. La composition des bâtiments et des espaces forme un tissu ouvert et aéré.

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans les secteurs d'aléas fort de glissement de terrain figurant au plan de zonage toute construction, tout remblaiement et tout comblement est interdit.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles ne soient pas que destinées à abriter des animaux ou qu'elles n'engendrent pas de recul sanitaires,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm (se reporter à la cartographie établie par PROLOG en 2008). Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts.) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

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

Article UC3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Article UC4 – Desserte par les réseaux

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

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

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

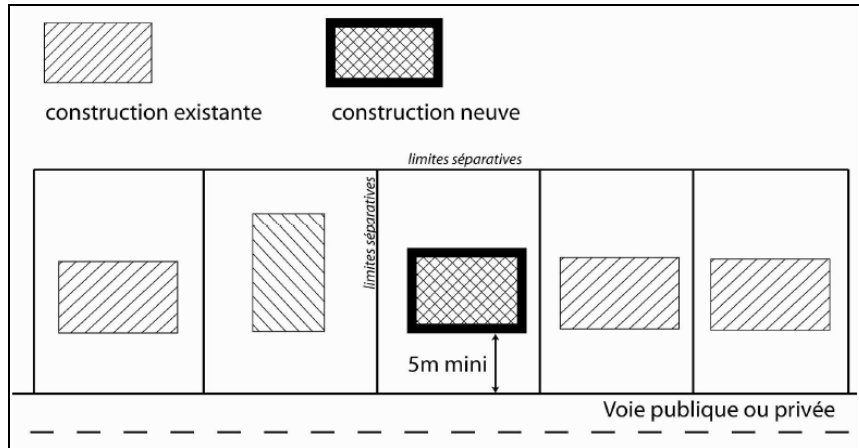
Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit un recul minimal de 2m pour les piscines.
- Soit avec un recul minimal de 3m pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
-



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

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

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et n'excédant pas 2,5 m à l'égout du toit, peuvent s'implanter librement entre la construction existante et la limite de fond de parcelle, à condition d'être le moins visible possible de la rue. En cas d'impossibilité, ces constructions sont autorisées en limite séparative latérale ou en recul de 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé.

Article UC9 – Emprise au sol

En zone UCe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

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

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

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

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article UC11 – Aspect extérieur

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

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

Volumes et terrassements

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

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

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m le long des voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives.

Dans le secteur concerné par l'aléa d'inondation, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible.

En dehors des secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et le Gland seront obligatoirement de type grillagé.

En zone UCe, l'édification de clôture est proscrite.

Divers

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

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

Article UC12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
 - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
 - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert. 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants sera prévu avec 1 place minimum pour 20 logements.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher.
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

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

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

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

De manière générale, il est recommandé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

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

Espaces libres et plantations

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

Marge de recul

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

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UY

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

La zone UY est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008).

La zone UY est concernée par le risque de mouvement de terrain (marnes en pente) – aléa moyen : sur les parcelles repérées au plan de zonage (sud de la commune) par une trame spécifique au titre de l'article R. 123.11.

Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les aménagements et les constructions susceptibles de générer un obstacle pour la faune pour les constructions situées dans le secteur de la Chapotte.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² de surface de plancher et qu'elle soit incluse ou attenante au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.

- Les clôtures dans le secteur de la Chapotte, sous réserve de maintenir une perméabilité pour la faune.

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

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la cote des plus hautes eaux + 0,20 cm (se reporter à la cartographie établie par PROLOG en 2008). Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts.) seront exigés pour permettre le libre écoulement des eaux.
- L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la cote des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

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

Article UY3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voie

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

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

Article UY4 – Desserte par les réseaux

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

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

Dans les secteurs à risques de glissement de terrain, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Article UY5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

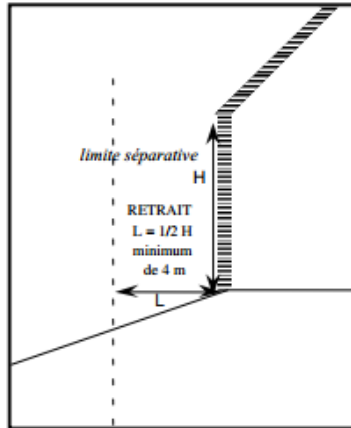
Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

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

Lorsque la construction nouvelle projetée est adossée à un bâtiment existant, le recul peut être adapté au recul existant ; en particulier ce recul peut être nul, pour tout ou partie, si le bâtiment est implanté à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé,
- pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, la longueur sur la limite inférieure à 15 mètres et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En limite des zones destinées à l'habitat, une marge d'isolement de 20 mètres doit être respectée.

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

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

Non réglementé.

Article UY9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UY10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture et à 10.4 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Seule la hauteur des installations techniques pourra dépasser cette cote.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article UY11 – Aspect extérieur

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

Volumes et terrassements

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

Dans le cas particulier des façades créées à l'alignement des voies publiques en continuité des bâtiments existants, la conception devra veiller à briser la monotonie des linéaires en s'appuyant sur les rythmes et le traitement des ouvertures et des volumes, le choix des couleurs et matériaux mis en œuvre.

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

Clôtures :

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

Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.). Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, Leur volume est adapté à leur fonction.

Article UY12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Stationnement des véhicules

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

Stationnement des cycles

Un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

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

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

Espaces libres et plantations

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

Marge de recul

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

Article UY14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article UY15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UY16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur concerné et respectant les principes d'urbanisme explicités dans les OAP.

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

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUB « Terre-Blanche –entrée de ville », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°1 « Terre-Blanche – entrée de ville » et à la réalisation d'opérations d'ensemble et de la voie visée par l'Emplacement Réservé n° 1 au plan de zonage,
- 1AUC « rue de Thulay », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP « rue de Thulay » et à la réalisation d'opérations d'ensemble.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le secteur d'OAP « rue de Thulay ».

Secteur des OAP « Terre Blanche-entrée de ville » et « rue de Thulay », les conditions suivantes sont imposées :

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans les OAP du PLU, soit :
 - « Terre Blanche-entrée de ville » : entre 6 et 10 logements sous-secteur C,
 - « Rue de Thulay » : entre 22 et 27 logements.
 - Les constructions identifiées dans le plan de l'OAP « rue de Thulay », sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées est imposée à la parcelle, en priorité par infiltration dans le sol, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

- soit dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté,
- soit avec un recul minimal de 2 m pour les piscines.

En zone 1AUc, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit en respectant le retrait indiqué au schéma de l'OAP du secteur de la « Rue de Thulay »,
- soit un recul minimal de 2m pour les piscines.

De manière générale en zone 1AU, des implantations différentes peuvent être autorisées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Les constructions identifiées au schéma des OAP « Rue de Thulay » respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

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

En zone 1AUb, les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimale de 3 mètres.

En zone 1AUc, les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et n'excédant pas 2,5 m à l'égout du toit, peuvent s'implanter librement entre la construction existante et la limite de fond de parcelle, à condition d'être le moins visible possible de la rue. En cas d'impossibilité, ces constructions sont autorisées en limite séparative latérale ou en recul de 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non règlementé.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

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

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

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

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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

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

Volumes et terrassements

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

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

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m le long des voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives.

Divers

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

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

Article 1AU12 – Stationnement

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

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation :

- logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
- logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert. 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants sera prévu avec 1 place minimum pour 20 logements.

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

- logement individuel : 1 place « visiteur » pour 5 logements, hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Dans le cadre de l'OAP « Rue de Thulay », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiés au schéma.

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

Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

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

Espaces libres et plantations

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

Dans le cadre des OAP « Terre Blanche-entrée de ville », « Rue de la Bouloie » et « Rue de Thulay », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiées au schéma.

Marge de recul

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

Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article 1AU15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 1AU16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE 2AU

La zone 2AU couvre une zone naturelle dont le caractère agricole n'est pas nécessairement affirmé et qui pourra être destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme. Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du P.L.U., avec la définition d'une OAP.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur concerné.

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur concerné.

Article 2AU3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non règlementé.

Article 2AU14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AU16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE A

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

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

La zone A comprend un secteur AP, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de qualité agronomique du plateau d'Hérimoncourt-Vandoncourt.

La zone A est concernée par le risque de mouvement de terrain (marnes en pente) – aléa moyen : sur les parcelles repérées au plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article R. 123.11.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

En zone A, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole,

- les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

En zone AP, sont admis sous conditions :

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

Article A3 – Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Article A4 – Desserte par les réseaux

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

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

Dans les secteurs à risques de glissement de terrain, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m. du bord des voies publiques pour les autres constructions et de 4 m. pour les habitations.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au minimum de 10 m.

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

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

Non réglementé.

Article A9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximale

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

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

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article A11 – Aspect extérieur

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

Rappel

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

Généralités

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

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

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

Clôtures

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

Divers

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

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

Article A12 – Stationnement

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE N

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,

Elle comprend quatre sous-secteurs particuliers :

- Le sous-secteur NH, couvre les habitations isolées existantes à la date d'approbation du PLU. Cette zone n'est que partiellement équipée, la construction n'y est pas interdite mais limitée par l'insuffisance des équipements en place que la collectivité n'entend pas renforcer. L'évolution de cette zone se fera par la réhabilitation et des extensions mesurées du bâti.
- Le sous-secteur NP correspond aux terrains de sport de la commune.
- Le sous-secteur NZ correspond à l'implantation d'éoliennes.
- Le sous-secteur NL correspond aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone N est concernée par le risque de mouvement de terrain (marnes en pente) – aléa moyen : sur les parcelles repérées au plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article R. 123.11.

Enfin, la zone N (nord de la commune) est concernée par un risque fort d'éboulement de falaise qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

En zone NH, sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2,
- la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme,

- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- tout changement de destination, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Dans le secteur à risque d'éboulement de falaise figurant au zonage (nord de la commune), toute construction est interdite.

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

En zone N, sont admis sous conditions :

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

En zone NH sont admises sous conditions :

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

- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment, construit dans la légalité, détruit après sinistre.

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

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

En zone NL, sont admis, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les équipements d'intérêt collectifs et services publics ; sont notamment admis les équipements sportifs et les équipements de loisirs.

En zone NZ, sont admis sous conditions les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Éléments identifiés :

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

Article N3 – Accès et voirie

Non règlementé.

Article N4 – Desserte par les réseaux

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

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

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres du bord des voies publiques.

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

Des implantations différentes peuvent y être autorisées :

- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur NH les constructions doivent être implantées

- soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, soit en limite séparative.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant pouvant être réduit de 50 cm au maximum.

L'implantation des constructions d'une emprise maximum au sol de 25 m² comme les abris de jardin n'est pas règlementée.

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

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

Non règlementé.

Article N9 – Emprise au sol

En zone NH, les extensions des habitations existantes ne doivent pas excéder 50% de la surface de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

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

En secteur NH la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 6,40 mètres au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

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

Article N11 – Aspect extérieur

Non règlementé

Article N12 – Stationnement

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

Les aires de stationnement devront limiter au mieux l'imperméabilisation des sols en prévoyant des dispositifs types dalles, pavés, parking alvéolés ou engazonnés...

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

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

Les nouvelles plantations seront prioritairement d'essences locales variées telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

Article N14 – Coefficient d’occupation du sol

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article N16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (L. 151-41 du C.U.)

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en m ²
1	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP « Terre blanche – entrée de ville » et aménagement paysager	Ville d'Hérimoncourt	506 m ²
2	Création d'une voie de desserte Nord de la zone UC au lieu dit « le Plain de la Lanne Dessus » ER supprimé par modification n° 3 du 26 septembre 2022	Ville d'Hérimoncourt	148 m²
3	Création d'une voie de desserte Sud de la zone UC au lieu dit « le Plain de la Lanne Dessus » ER supprimé par modification n° 3 du 26 septembre 2022	Ville d'Hérimoncourt	216 m²
4	Aménagements liés au collège ER supprimé par modification simplifiée du 13 novembre 2017	Ville d'Hérimoncourt	2530 m²
5	Élargissement de la voie de desserte de la zone 1AUB « rue de la Bouloie » ER supprimé par modification n°2 du 22 juin 2020	Ville d'Hérimoncourt	176 m²
6	Aménagement et mise en valeur des berges du cours d'eau	Pays de Montbéliard Agglomération	114 m ²
7	Extension et requalification du centre-ville	Pays de Montbéliard Agglomération	195 m ²
8	Aménagement du cours d'eau avec lit majeur d'expansion des crues	Pays de Montbéliard Agglomération	138 m ²
9	Aménagement du cours d'eau avec lit majeur d'expansion des crues	Pays de Montbéliard Agglomération	3904 m ²
10	Création d'une liaison piétonne entre l'impasse en Pesse Monture et la rue Dos Cratet ER créé par modification n° 3 du 26 septembre 2022	Ville d'Hérimoncourt	1692 m ²
11	Création d'une voie douce le long du Gland entre la rue de Glay et la rue Milca Chouffet ER créé par modification n° 3 du 26 septembre 2022	Ville d'Hérimoncourt	3726 m ²