

Décembre 2023

Commune d'EXINCOURT

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

- ✓ *PLU approuvé le 27 juin 2008*
- ✓ *Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2009
(délibération complétée par celle du 29 janvier 2010)*
- ✓ *Mis en compatibilité avec le projet de complexe aquatique à Sochaux le 8 juillet 2011*
 - ✓ *Mis en compatibilité avec la DUP des travaux de Caden'cité, THNS ou ÉvolitY
prise par arrêté préfectoral le 18 novembre 2013*
 - ✓ *Modification n°1 approuvée le 23 septembre 2016*
 - ✓ *Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 avril 2017*
 - ✓ *Modification simplifiée n°3 approuvée le 8 mars 2019*
 - ✓ *Modification simplifiée n°4 approuvée le 1^{er} mars 2022*

Modification n°2 approuvée par le conseil municipal du 5 décembre 2023

Vu pour être annexé
à la délibération
du 5 décembre 2023

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture

Assisté par

Agence  Pays de Montbéliard
de **Développement**
et d'**Urbanisme**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
Section 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	4
Section 2 : portée respective du reglement à l'égard d'autres législations	4
Section 3 : le plan local d'urbanisme divise le territoire en zone urbaine et naturelle	6
Section 4 : adaptations mineures	8
 TITRE II : DEFINITION DES REGLES DES ARTICLES	 8
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	 13
Zones UAh, UAc, UB, UBe.....	13
Zone UE – secteurs UEI, UEs et UEp.....	24
Zone UCx	33
ZONE UCc, DITE « DE LA CHAMPAGNE »	40
Zones UY et UX	51
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	 59
Zone AU1	59
Zone AU 2	69
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	 71
Zone N.....	71
 ANNEXE : SCHEMAS DES AIRES DE RETOURNEMENT	 74
 Liste des emplacements réservés (L. 151-41 du C.U.).....	 76
 ANNEXES.....	 77

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Exincourt.

SECTION 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

ARTICLE 1 - Application des dispositions du code de l'Urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R.111-1, articles dits d'ordre public qui demeurent opposables à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action de l'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

Rappel :

Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable en présence d'un PLU :

- les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Les autres règles qui s'appliquent :

- l'article L.421-3, modifié par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 2 – Les servitudes d’Utilité Publique

Les dispositions du présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes ainsi que les servitudes applicables dans les conditions prévues à l’article L.126-1, 3° alinéa du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 3– Les annexes sanitaires

Les dispositions applicables à la commune en matière d’alimentation en eau potable, d’assainissement et d’élimination des ordures ménagères font l’objet d’annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 4 – Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu’à l’occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu’ils soient, surtout dans les zones de présomption indiquées sur le plan annexé au dossier PLU, l’auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941 (notamment signalement immédiat au Service Régional d’Archéologie, directement ou par l’intermédiaire de la Mairie), de la loi du 17 janvier 2001 relative à l’archéologie préventive, et du décret d’application n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Conformément à l’article 1 dudit décret la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les ZAC, les lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à autorisation ou à déclaration, les aménagements ou les ouvrages précédés d’une étude d’impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

ARTICLE 5 – Règles spécifiques aux lotissements

S’ajoute, aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, la règle d’urbanisme des lotissements dès lors qu’elle est toujours en vigueur conformément à l’article L 315-2-1 du Code de l’Urbanisme. Les lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien de leur propre règle, sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de PLU. Ces règles spécifiques s’appliquent concomitamment à celles du PLU en application de l’article R 315-39 du code de l’urbanisme.

ARTICLE 6 – Sursis à statuer

Les articles L 111-9 et L 421-4 du Code de l’urbanisme sont applicables à toute demande d’autorisation d’occuper et d’utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d’une opération soumise à enquête préalable d’utilité publique (article L.111-9), ou déclarée d’utilité publique (article L 421-4).

Les articles L 111-10, L 123-5, L123-7, L 313-2 du Code de l’urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

ARTICLE 7 – Droit de Prémption Urbain

En application de l’article L 211-1 du code de l’urbanisme, le Conseil Municipal d’Exincourt a décidé par délibération en date du 23 juillet 1987 d’instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d’Urbanisme.

ARTICLE 8 – Risque sismique

La commune d'Exincourt est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone 1b (zonage défini par le décret 91-461 du 14 mai 1991). Il convient dès lors d'adopter les règles de construction parasismique telles qu'elles figurent dans l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992 modifié par le 29 mai 1997.

SECTION 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONE URBAINE ET NATURELLE

ARTICLE 1 : Zones naturelles et zones urbaines

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

- secteur d'habitation : UA, UB, ...
- secteurs d'activités : UY, UX, ...

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 2 du présent règlement.

Les zones à urbaniser (AU) qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Les zones naturelles (N) regroupent des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 3 du présent règlement.

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

ARTICLE 2 : Dispositions complémentaires aux zones

Emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier (articles L.123-1,8°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage, sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Disposition relative à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et, d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

ARTICLE 4 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction ou aménagement d'espaces publics doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulations piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées. Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent à titre exceptionnel être prescrites, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou occupés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 5 : Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme :

les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendus à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 des titres 2 et 3 du présent règlement.

ARTICLE 6 : Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, routes expresses et des déviations

En dehors des espaces urbanisés des communes

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Elle ne s'applique pas non plus dans les zones AU ainsi que dans les polygones d'implantation délimités au plan de zonage.

Dans les espaces urbanisés des communes

Toute construction ou installation doit être édifiée au-delà d'une bande de 40 mètres située de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Cette distance est portée à 50 mètres pour les constructions à destination d'habitation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation délimités au plan de zonage.

SECTION 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code de l'urbanisme. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec l'édite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Enfin, « Les règles 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 » (Code de l'urbanisme L.123-1).

TITRE II : DEFINITION DES REGLES DES ARTICLES

1. Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin en application de l'article 682 du Code Civil.

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

La voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage, suivant les principes généraux rappelés ci-après.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places ;
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité principale telle que définie à l'article 7.

Modalité de calcul du retrait

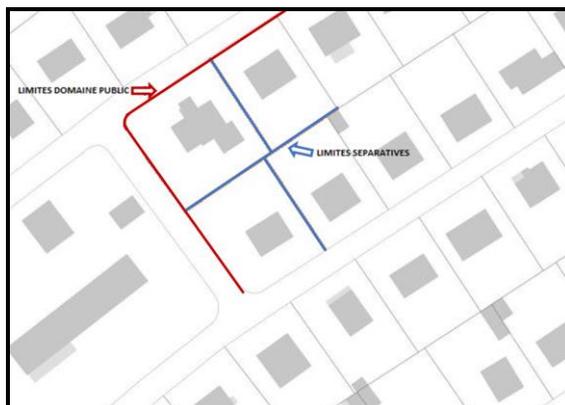
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre.

3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle (cf. schéma ci-après).

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel (sauf pour les piscines pour lesquelles des règles de recul s'appliquent).

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 10.

Champ d'application

✓ Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à la limite de référence définie au paragraphe 6. On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Les bandes de constructibilité sont déterminées comme suit :

- Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 15 mètres dans le secteur 1 de la zone U ;
- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

✓ Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels dès leur que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre, les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 10.

5. Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions, les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 mètre, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. En cas d'opération d'ensemble, ne valant pas division, le coefficient d'emprise au sol est calculé sur l'ensemble du terrain, non compris l'emprise des parties communes (voirie et espaces verts communs).

Champ d'application

Les dispositions édictées dans le présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

6. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par deux règles (hauteur maximale - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

Hauteur

La hauteur est définie à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, sont admis un niveau de comble sous toiture ou un niveau en attique (on utilisera ici comme définition « d'un niveau en attique » un étage dont le plancher est situé à une altitude inférieure à celle de l'acrotère, et dont la façade est en retrait de la façade principale de 2 mètres minimum).

Le présent règlement utilisera d'autres formulations de la hauteur en cas de terrain en pente (spécifications et illustrations dans le texte de la (des) zone(s) concernée(s)).

Champ d'application

Sont exclus du calcul de hauteur les ouvrages techniques, telles que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

✓ **Nombre de niveaux**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Un rez-de-chaussée est le 1er niveau d'une construction. Un comble est le volume délimité par des plans inclinés de la toiture et la surface du plancher bas de ce volume.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;

- pour les constructions implantées sur des terrains situés en contrebas de la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, les niveaux des constructions ne dépassant pas en tout ou partie la cote altimétrique au droit de la limite de référence dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques.

7. Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

8. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, à l'exception de la création de nouveaux commerces, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

En outre, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces ...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UAH, UAC, UB, UBE

Les zones urbaines, conformément à l'article R 123-5, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones UAh, UAc, UB, sont des zones où prédomine l'habitat. Elles accueillent aussi les compléments naturels de l'habitat : équipements, activités de services, petit artisanat, commerces.

Les zones UA sont constituées d'un tissu urbain relativement dense :

- **le secteur UAh** correspond au tissu ancien du village rural historique, caractérisé par des constructions mitoyennes et d'implantations diverses par rapport à la rue ;
- **le secteur UAc** correspond au quartier de la Champagne, qui s'est développé en lien avec les filatures Japy ; les formes urbaines sont variées : cités ouvrières en bande, cités de maisons bi-familiales, lotissements pavillonnaires et secteurs plus « spontanés », mais caractérisés par des implantations mitoyennes ou proches des limites, et proches des voies.

La zone UB est constituée d'un tissu urbain moins dense, d'habitat individuel pavillonnaire, constitué plus récemment par succession de lotissements homogènes :

Des mesures sont proposées afin d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne situé en zone UB :

- . Envisager une réouverture sélective dans ce secteur, particulièrement à proximité de la voie piétonne (en escalier) traversant le coteau ;
- . Maintenir la haie arborescente cartographiée au nord-est du coteau (voir examen écologique du site et cartes en annexes du présent règlement (BE Collaud – mars-avril 2023)).
- **le secteur UBe** correspond à un secteur à dominante d'habitat avec une forme urbaine mixte de moyenne densité. Ce secteur est couvert par l'OAP « Impasse des Écureuils ». **Le présent règlement est adossé à cette OAP comportant un ensemble de dispositions de principes d'aménagements à prendre en compte. L'application des principes d'aménagements de l'OAP prévaudront sur les dispositions du secteur UBe.**

En outre, il existe dans ces zones des sous-secteurs soumis à des prescriptions particulières. Ils sont localisés au plan de zonage et indicés comme suit :

- **Sous-secteur soumis à des risques de glissement de terrain (cf rapport de présentation pour plus de précision) :**
 - Indicé g : aléas faible à moyen
 - Indicé rg : aléas forts (pour mémoire, ne concerne que la zone N).
- **Sous-secteur soumis à des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (cf rapport de présentation pour plus de précision) :**
 - Indicé m : risque de tassement de sol / niveau d'aléas faibles
 - Indicé rm : risque de « fontis » ou effondrement de sol localisé / niveau d'aléas faible à moyen.
- **Sous-secteur soumis aux risques d'inondations :**
 - Se référer au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Doubs – Allan, dont le périmètre total d'application est rappelé au plan de zonage et au plan des servitudes, et dont les règles s'appliquent en plus et priment le cas échéant sur le présent règlement (cf annexe 2 du PLU : extraits cartographiques et réglementaires du PPRI).

Article UA/UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans les zones UA (secteurs UAh et UAc) et UB :

- les constructions à destination d'activités industrielles ;
- les implantations, les constructions d'installations classées au titre de la loi de 1976 ;
- les constructions artisanales et commerciales dès lors que leur surface hors œuvre nette excède 300 m² ;
- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;
- les installations de camping et caravaning ;
- les dépôts, stockages de toute nature, sauf équipements de collecte des déchets sur les espaces publics ;
- les exhaussements et les affouillements du sol naturel non rendus obligatoires par la construction.

Sont interdits dans les zones dites « non aedificandi » repérées au plan de zonage :

- Toutes les constructions, aménagement, installations et travaux divers, non autorisées à l'article UA/UB 2.
- **Dans les sous-secteurs affectés à l'indice « m »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :
 - les bâtiments spéciaux à usage d'hébergement présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers,
 - les bâtiments supérieurs à 4 étages,
 - les immeubles très élancés.
- **Dans les sous-secteurs affectés à l'indice « rm »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :
 - les bâtiments spéciaux présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers,
 - les bâtiments supérieurs à 4 étages,
 - les immeubles très élancés.

Article UA/UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans les zones UA (secteurs UAh et UAc) et UB

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 du présent règlement.

Dans les zones dites « non aedificandi » repérées au plan de zonage :

Sont autorisés :

- Les clôtures
- les travaux et aménagements visant à la réduction des risques.
- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « g »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées au risque de mouvement de terrain :
 - dans le cas de pente naturelle supérieure ou égale à 15°
 - et/ou pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de la pente naturelle...).

Cette prescription ne concerne pas les annexes sans fondation et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « rm »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées aux aléas miniers. Pour les occupations du sol à usage de logement ou recevant du public, le pétitionnaire devra notamment s'assurer de l'absence de travaux souterrains sur l'ensemble du terrain d'assiette.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Article UA/UB 3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article UA/UB4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Article UA/UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA/UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

- **Dans le secteur UAh :**

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public.

- **Dans le secteur UAc :**

Les constructions peuvent être implantées à 2 mètres du domaine public.

- **Dans la zone UB :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres. Un recul supérieur peut être exigé au carrefour pour des raisons de sécurité.

Règles particulières

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Construction le long d'une portion de voie où les constructions avoisinantes sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier ;
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7, sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article UA/UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- **Dans le secteur UB :**

Le recul minimum est de 4 m. Toutefois les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées librement si le(s) mur(s) parallèle(s) à la (aux) limite(s) ne comporte(nt) pas d'ouvertures.

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.

- **Dans le secteur UBe :**

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

En cas de recul, un recul minimum de 2 mètres devra être respecté.

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres. Ces règles ne devront pas compromettre les principes d'aménagements inscrits dans l'OAP « Impasse des Écureuils ».

- **Dans le secteur UAh :**

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.

- **Dans le secteur UAc :**

L'implantation des constructions respectera l'ordonnancement architectural existant lorsqu'il est clairement identifiable, notamment pour des constructions au sein des ensembles de maisons accolées ou de maisons en bande.

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres. Règles dérogatoires

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- constructions dans le cadre d'un projet d'ensemble (permis groupé, permis de lotir, etc.) ;
- Construction le long d'une portion de voie où les constructions avoisinantes sont implantées selon un ordonnancement particulier (exemple : maisons jumelées) ;
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7° sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article UA/UB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Article UA/UB 9 : Emprise au sol des constructions

- **Dans le secteur UB :**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40%.

- **Dans le secteur UBe :**

Non réglementé.

- **Dans les secteurs UA_h, UA_c :**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

Article UA/UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

- **Dans le secteur UB :**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article UA/UB 11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).

Le nombre de niveaux est limité à R+1+1 niveau de combles ou d'attique.

- **Dans le secteur UBe :**

Le nombre de niveaux est limité à R+2.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans les secteurs UA_h, UA_c :**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article UA/UB 11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).

Le nombre de niveaux est limité à R+2+1 niveau de combles ou d'attique.

- **Dans tous les secteurs :**

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) ne doivent pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit (ou 3 m à l'acrotère, hors garde corps éventuel, dans le cas où une toiture terrasse est autorisée). En outre, la hauteur hors tout des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

Règles dérogatoires

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

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Art. UA/UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

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

En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être apparentes, moëllon...) est interdite.

Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits. Les toitures

✓ **toitures à pans**

Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m² sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc. Les toitures noires et gris anthracites sont proscrites.

✓ **Les toitures terrasses ou les toits plats**

Elles sont autorisées uniquement :

- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;
- pour les constructions accolées à la construction principale. Elles doivent être limitées à une surface de 25 m² et à une seule extension pour les maisons individuelles.

- **Dans le secteur UBe :**

Elles sont également autorisées pour les constructions de logements individuels.

✓ **Autres types de toiture**

Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.

Les clôtures

Règle générale :

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

Pour les limites avec la voie publique :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public.

La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.

Pour les limites séparatives :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :

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

La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les murs :

Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.

Les protections particulières

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

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

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

Article UA/UB 12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence.

Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement correspondra aux besoins générés.

- **Dans le secteur UBe :**

Conditions de stationnement

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

Pour les constructions à destination d'habitation

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

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

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

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 6 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA/UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

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

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

✓ **En ce qui concerne l'aspect quantitatif**

Si l'emprise au sol autorisée à l'article UA/UB 9 est égale à 60 %, la superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de :

- 20 % d'espaces verts pour les logements collectifs et 30 % pour les logements individuels.

Si l'emprise au sol autorisée à l'article UA/UB 9 est égale à 30 %, la superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de :

- 45 % d'espaces verts pour les logements collectifs, 50 % pour les logements en individuel groupé et 55 % pour les logements individuels.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- la hauteur des haies situées en bordure des voies et emprises publiques est limitée à 1 mètre.

Dans le cas des constructions à usage autre qu'habitation, le projet paysager les accompagnant se référera aux mêmes surfaces que dans le cas des logements collectifs. En ce qui concerne l'aspect qualitatif

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

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" ou sous la légende "espaces végétalisés à préserver".

Dispositions particulières

✓ **Espaces boisés classés**

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements».

✓ **Les espaces végétalisés à préserver**

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

✓ **Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble**

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Article UA/UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UE – SECTEURS UEL, UES ET UEP

Les zones urbaines, conformément à l'article R 123-5, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones UE sont réservées de par leur localisation à des équipements collectifs, publics ou privés :

- équipements sportifs et de loisirs dans les secteurs UEL et UEs, le secteur UEs étant réservé au complexe aquatique du Pays de Montbéliard situé aux confins de 4 communes (Exincourt, Etupes, Sochaux et Vieux Charmont). Les accès carrossables à l'ensemble du site sont situés sur le territoire de Sochaux.
- les équipements d'accueil, de soins ou d'hébergement adaptés aux personnes âgées dans le secteur UEp.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UE :

Toutes les constructions, aménagement, installations et travaux divers, non autorisés à l'article UE 2.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- **Dans les secteurs UEL et UEs :**

Sont autorisés :

- les constructions, aménagements, installations et travaux divers liées à des activités sportives et de loisirs.

Dans le secteur UEs, sont admises les constructions à usage de gardiennage.

- **Dans les secteurs UEp :**

Sont autorisés :

- les équipements d'accueil, de soin ou d'hébergement adapté aux personnes âgées ;
- les constructions, aménagements et les travaux divers liés à cet équipement, notamment les constructions à usages d'habitation ou de services.

Article UE 3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres, sauf par rapport à la limite de la voie appelé « avenue du général de Gaulle » (RD 463), où ce retrait minimum est porté à 6 mètres. Un recul supérieur peut être exigé au carrefour pour des raisons de sécurité.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

Règles particulières

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7, sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Dans le secteur UEs, les règles particulières ne s'appliquent pas.

Article UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Le recul minimum est de 4 m. Toutefois les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées librement si le(s) mur(s) parallèle(s) à la (aux) limite(s) ne comporte(nt) pas d'ouvertures.

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.

Règles dérogatoires

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

- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;

- constructions dans le cadre d'un projet d'ensemble (permis groupé, permis de lotir, etc...) ;
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7° sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature où le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Dans le secteur UEs, la règle générale et les règles dérogatoires ne s'appliquent pas.

Article UE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30 %.

Dans le secteur UEs, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article UA/UB 11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).

Le nombre de niveaux est limité à R+2+1 niveau de combles ou d'attique.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) ne doivent pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit (ou 3 m à l'acrotère, hors garde corps éventuel, dans le cas où une toiture terrasse est autorisée). En outre, la hauteur hors tout des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

Règles dérogatoires

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

- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Secteur UEs : non réglementé.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

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

En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être apparentes, moëllon...) est interdite.

Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.

Les toitures

✓ **toitures à pans**

Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m² sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc. Les toitures noires et gris anthracites sont proscrites.

✓ **Les toitures terrasses ou les toits plats**

Elles sont autorisées uniquement :

- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;
- pour les constructions accolées à la construction principale. Elles doivent être limitées à une surface de 25 m² et à une seule extension pour les maisons individuelles.

✓ **Autres types de toiture**

Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.

Les clôtures

Règle générale :

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

Pour les limites avec la voie publique :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public

La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.

Pour les limites séparatives :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :

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

La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les murs :

Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.

Les protections particulières

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

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

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

Secteur UEs : non réglementé.

Article UE 12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence.

Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement correspondra aux besoins générés.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 6 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées. Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Dans le secteur UEs : Le stationnement lié à la fréquentation du public sera situé à l'entrée de la plaine de la Savoureuse et non pas sur le terrain d'assiette, excepté pour les personnes à mobilité réduite et pour le personnel de service.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

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

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

✓ En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 45 % d'espaces verts.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La hauteur des haies situées en bordure des voies et emprises publiques est limitée à 1 mètre.

✓ En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article Uh6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" ou sous la légende "espaces végétalisés à préserver".

Dispositions particulières

✓ *Espaces boisés classés*

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

✓ *Les espaces végétalisés à préserver*

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

✓ *Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble*

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UEs : les règles de paysagement des espaces libres et les dispositions particulières ne s'appliquent pas.

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Ce secteur est à dominante d'activités commerciales et artisanales, mais l'habitat notamment collectif est aussi présent. En raison de sa localisation en entrée de ville, la vocation mixte de ce secteur peut être renforcée. Le bâti est discontinu et de hauteur moyenne, et constitue une amorce de front bâti le long de la rue d'Egoutte.

Même règlement que la zone UX mais :

- construction à usage d'habitation autorisée ;
- activités incompatibles avec la proximité de l'habitation interdites.

Article UCx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination d'activités industrielles ;
 - toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;
 - les installations de camping et caravaning ;
 - les dépôts, stockages de toute nature, sauf équipements de collecte des déchets sur les espaces publics ;
 - les exhaussements et les affouillements du sol naturel non rendus obligatoires par la construction ;
 - Les carrières.
- **Dans les sous-secteurs affectés à l'indice « m »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :
- les bâtiments spéciaux à usage d'hébergement présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers,
 - les bâtiments supérieurs à 4 étages,
 - les immeubles très élancés.

Article UCx 2 : Occupations et utilisations du Sol admises sous conditions

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 du présent règlement.

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Article UCx 3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article UCx 4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Article UCx 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UCx 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

Un recul supérieur peut être exigé au carrefour pour des raisons de sécurité.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

Règles dérogatoires particulières

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article UCx 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en retrait de 4 m minimum.

Article UCx 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Application de l'article R 111-16 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus » ;

Article UCx 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

Article UCx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Article UCx 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

La zone accueillant des occupations artisanales et d'habitation se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

La volumétrie

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

Les matériaux

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

Les couleurs

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

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Rappel : l'implantation des enseignes et des panneaux publicitaires est soumise au règlement des zones de publicité restreinte établi par la commune en septembre 1996 (conférer annexes....).

Les clôtures

✓ Clôtures implantées en bordure des voies

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.5 mètres ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.

La hauteur maximale des clôtures implantées en limite de voie est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures implantées en limite séparative est limitée à 1,80 mètres par rapport à l'altitude du terrain naturel.

Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

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

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

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

Article UCx 12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé au minimum une place par tranche de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale, il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination de logement, il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence, sauf pour les logements aidés par l'Etat ou les logements d'une superficie inférieure à 50 m², où seule une place de stationnement est exigée.

Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La création d'aires de stationnement ou de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures donnant sur la voie publique par des haies vives au maximum d'un mètre de hauteur. Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 8 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées. Par ailleurs, le pétitionnaire peut dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public, existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UCx 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

✓ ***En ce qui concerne l'aspect quantitatif***

Le terrain doit être aménagé avec un minimum de 15 % d'espaces verts d'un seul tenant.

✓ ***En ce qui concerne l'aspect qualitatif***

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

Article UCx14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UCc, DITE « DE LA CHAMPAGNE »

Caractère de la zone

La zone UCc est une zone de renouvellement urbain, qui a vocation à acquérir le caractère d'une zone urbaine mixte de moyenne densité à fonction résidentielle dominante, **selon les modalités décrites dans le cahier Orientations d'aménagement pour le site de la Champagne.**

Elle comporte 12 « sous-secteurs », pour lesquels des règles spécifiques s'appliquent. Un « sous-secteur » EL correspond aux espaces libres. Les 11 autres correspondent chacun à un îlot urbain projeté :

- les îlots IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5, IND-6 et IND-7, destinés à des opérations d'habitat individuel groupé,
- les îlots INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11, destinés à des opérations d'habitat dit intermédiaire (cf Orientations d'aménagement pour le site de la Champagne).

Pour que la représentation graphique reste lisible, le plan de zonage ne représente qu'un seul secteur de zone UCc. Les « sous-secteurs » ne sont représentés que dans le règlement ci-dessous.

Outre l'habitat, ces secteurs peuvent accueillir les activités économiques et de services mentionnées à l'article UCc 2.

Il existe des sous-secteurs soumis à des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (cf rapport de présentation pour plus de précision). Ils sont localisés au plan de zonage et indicés comme suit :

- Indiché m : risque de tassement de sol / niveau d'aléas faibles
- Indiché rm : risque de « fontis » ou effondrement de sol localisé / niveau d'aléas faible à moyen.

Article UCc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article UCc 2.
- les antennes de téléphonie mobile.

➤ **En outre, dans les sous-secteurs affectés à l'indice « m » et « rm »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :

- les bâtiments spéciaux à usage d'hébergement présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers, (dans les secteurs indicés « rm », tous les bâtiments spéciaux présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers)
- les bâtiments supérieurs à 4 étages,
- les immeubles très élancés.

Article UCc 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs IND-... et INT-..., sont autorisés :

2.1 Les constructions, occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, sous réserve que l'aménagement de chaque îlot se réalise sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

2.2 La transformation et l'extension des constructions réalisées selon les modalités définies au paragraphe UCc 2.1.

2.3 Outre l'habitat, et sous réserve que leur activité soit compatible avec le voisinage d'habitations, les activités suivantes :

Secteur	activités autorisées
INT-8	<ul style="list-style-type: none">• bureaux• hébergement hôtelier• services recevant du public
INT-9, INT-10, INT-11	<ul style="list-style-type: none">• bureaux• hébergement hôtelier• services recevant du public• commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 300 m²

2.4 Les affouillements et exhaussements liés au THNS (ÉvolitY).

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en œuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « rm »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en œuvre des dispositions constructives adaptées aux aléas miniers. Pour les occupations du sol à usage de logement ou recevant du public, le pétitionnaire devra notamment s'assurer de l'absence de travaux souterrains sur l'ensemble du terrain d'assiette.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

2.5 Les installations, constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et opérations d'intérêt collectif

2.6 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
- les aires de stationnement public ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'aménagement des espaces publics ;
- les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

Dans le secteur EL, sont autorisés :

- les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
- les aires de stationnement public ;
- les affouillements et exhaussements de sol, les installations et travaux divers, nécessaires à l'aménagement des espaces extérieurs, à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au terrain naturel. Cette condition ne s'applique pas aux affouillements et exhaussements liés au THNS (ÉvolitY).
- les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

Article UCc 3 : Accès et voirie

1. Accès

Sur les secteurs IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5, IND-6 et IND-7 :

- chaque parcelle individuelle devra disposer, pour les véhicules motorisés, d'un accès direct et unique à la voie ouverte à la circulation, sur le côté de l'îlot indiqué par le figuré de linéaire sur lequel peuvent s'implanter librement les accès (cf. Règlement graphique pour la zone UCc).

Sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

Le règlement graphique de la zone UCc indique le nombre d'accès possible et la localisation des accès :

- soit en fixant leur position ;
- soit sous forme de linéaire sur lequel ne peuvent s'implanter qu'un seul accès.

La largeur de chaussée de chaque accès est limitée à 5,50 mètres.

2. Voirie

- **Voirie ouverte à la circulation générale :**

Les voies destinées à accueillir la circulation publique seront aménagées conformément aux indications contenues dans le cahier Orientations d'Aménagement pour le site de la Champagne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

- **Voirie de desserte interne des « îlots » (concerne les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11) :**

- les voies de desserte interne permettront l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- la largeur de chaussée des voies internes sera comprise entre 3,50 et 5,50 mètres sans pouvoir être supérieure à 5.50 m sauf contraintes techniques ;
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres seront aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article UCc 4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

3. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement

disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

4. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

5. Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle et ne faisant l'objet ni d'un stockage, ni d'une infiltration sur l'îlot doivent être évacuées vers le dispositif collectif de gestion et d'infiltration des eaux pluviales prescrit par le cahier Orientations d'aménagement pour le site de la Champagne, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard ; Sur les secteurs IND-3 et IND-5, les eaux pluviales collectées sur chaque parcelle devront être dirigées vers un dispositif de noues d'infiltration conçu à l'échelle de l'îlot.

6. Réseaux divers

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

Article UCc 5 : Caractéristiques des terrains

Sur les secteurs IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5, IND-6 et IND-7, la superficie des parcelles individuelles résultant de toute opération d'aménagement (permis groupés ou lotissement) devra être comprise entre 150 et 400 m².

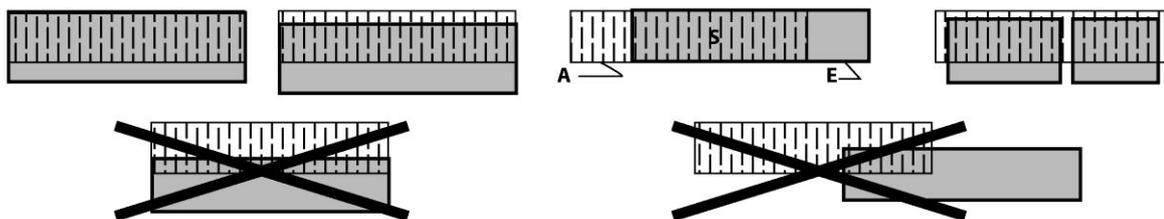
Article UCc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront dans les zones d'implantation indiquées au règlement graphique.

Des implantations différentes sont acceptées en cas de réhabilitation des bâtiments du patrimoine industriel repérés sur le plan annexe au règlement graphique.

En outre, sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

- les constructions principales comportant au moins deux niveaux droits doivent être implantées de telle sorte que leur projection au sol recouvre 75 % au moins de la surface de chacune des Aires d'attache figurant sur le plan Règlement graphique pour la zone UCc ;



- peuvent être également comptabilisés dans ces 75 % : les dispositifs permettant l'accès des constructions aux personnes handicapées, les débords de toiture ainsi que les terrasses et coursives situées à une hauteur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau moyen de la chaussée finie de la voie publique la plus proche.

Article UCc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront dans les zones d'implantation indiquées au règlement graphique.

Des implantations différentes sont acceptées en cas de réhabilitation des bâtiments du patrimoine industriel repérés sur le plan annexe au règlement graphique.

Sur les secteurs IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5, IND-6 et IND-7 :

- l'implantation de toute construction principale devra se faire sur limite séparative, sur un côté au moins de la parcelle ; En cas de permis groupés, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement (constructions accolées au minimum par 2) ;
- les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5m ;
- dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

En outre, sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

- les constructions principales comportant au moins deux niveaux droits doivent être implantées de telle sorte que leur projection au sol recouvre 75 % au moins de la surface de chacune des Aires d'attache figurant sur le plan Règlement graphique pour la zone UCc ;
- peuvent être également comptabilisés dans ces 75 % : les dispositifs permettant l'accès des constructions aux personnes handicapées, les débords de toiture ainsi que les terrasses et coursives situées à une hauteur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau moyen de la chaussée finie de la voie publique la plus proche.

Article UCc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même secteur

La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à 2,50 m.

Des implantations différentes sont acceptées en cas de réhabilitation des bâtiments du patrimoine industriel repérés sur le plan annexe au Règlement graphique.

Article UCc 9 : Emprise au sol

L'implantation des constructions de toute nature doit se faire dans les zones d'implantation des constructions.

En outre, sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

- les constructions principales comportant au moins deux niveaux droits doivent être implantées de telle sorte que leur projection au sol recouvre 75 % au moins de la surface de chacune des aires d'attache figurant sur le plan Règlement graphique pour la zone UCc ;
- peuvent être également comptabilisés dans ces 75 % : les dispositifs permettant l'accès des constructions aux personnes handicapées, les débords de toiture ainsi que les terrasses et coursives situées à une hauteur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau moyen de la chaussée finie de la voie publique la plus proche.

Article UCc 10 : Hauteur maximale des constructions

Niveau de référence : chaussée finie de la voie publique la plus proche.

La hauteur maximale autorisée est définie par 2 règles qui s'ajoutent :

- la hauteur maximale hors tout. Elle peut être néanmoins dépassée dans le cas d'émergences techniques de faible emprise ;
- le nombre maximal de niveaux droits des constructions.

10.1 hauteur maximale sur les secteurs IND-... et INT-... :

Secteur	hauteur maximale	nombre maximal de niveaux
IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5	11 mètres	2 niveaux droits + combles ou attique
IND-6, IND-7	14 mètres	3 niveaux droits + combles ou attique
INT-8, INT-9, INT-10, INT-11	14 mètres	3 niveaux droits + combles ou attique

10.2 Sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :

- a- Dans une bande de 15,00 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 m.

- b- Le dépassement ponctuel des hauteurs maximales prescrites au paragraphe UCc 10.1 peut être autorisé sous réserve d'être motivé par le parti architectural de l'opération et dans les limites de hauteur suivantes :

Secteur	hauteur maximale	nombre maximal de niveaux droits
INT-8, INT-9, INT-11	18 mètres	4 niveaux droits + combles ou attique
INT-10	21 mètres	5 niveaux droits + combles ou attique

La projection au sol des niveaux édifiés au-dessus des valeurs limites définies au paragraphe UCc-10.1 – y compris les débords de toiture, terrasses et coursives – ne pourra dépasser 10 % de la superficie totale du projet concerné, et devront se situer hors des sous-secteurs indicés m et rm.

Article UCc 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque projet immobilier devra concourir à réaliser l'ambition de qualité architecturale et urbaine voulue par la Collectivité pour le site de la Champagne, telle qu'elle s'exprime dans le cahier d'Orientations d'Aménagement pour le site de la Champagne.

✓ Aspect des façades :

- les matériaux factices (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdits ;
- les enduits de revêtement de façades seront obligatoirement teintés dans la masse. Ouvertures :
- les coffrets de volets roulants ne devront en aucun cas être visibles en façade ;
- pour toutes les façades implantées dans le périmètre des aires d'attache figurant sur le plan règlement graphique pour la zone UCc et orientées en direction de l'espace public, les surfaces des baies vitrées devront représenter 20 % au moins des surfaces de façade des niveaux de rez-de-chaussée.

✓ Clôtures :

- les clôtures seront constituées de dispositifs légers et transparents, tels que des grilles, grillages ou palissades à claire-voie ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètres le long des voies publiques ou privées ouverte à la circulation et à 1,80 mètres dans les autres cas ;
- les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur soit limitée à 50 cm de haut ;
- l'usage de murs maçonnés en clôtures n'est autorisé que si ces murs remplissent une fonction supplémentaire telle que, par exemple, l'intégration des coffrets de branchement ou celle des conteneurs à déchets ; dans ce cas, leurs dimensions seront limitées à celles nécessaires à cette fonction, et leur hauteur ne pourra dépasser en aucun cas 1,50 m ; en outre, leur aspect devra offrir un niveau de finition équivalent à celui des façades des constructions principales.

✓ Dispositifs techniques :

- les coffrets de branchement des concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, eau, télécommunications, etc...) ainsi que les boîtes à lettres devront être systématiquement intégrés, soit aux constructions elles-mêmes, soit aux clôtures, de manière à assurer leur insertion discrète dans le décor de la rue ;
- les antennes, collectives ou particulières, seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf contraintes techniques ;
- l'implantation d'antennes de téléphonie mobile est interdite.

Les aménagements et constructions réalisés sur le périmètre de perméabilité visuelle figurant sur le plan règlement graphique pour la zone UCc devront ménager :

- la co-visibilité, en toutes saisons, des espaces publics situés de part et d'autre de l'îlot (coulée verte à l'Ouest, place publique à l'Est), du point de vue des piétons circulant sur ces espaces ;
- une possibilité de traversée piétonne ouverte au public, d'un gabarit minimal de 2,00 mètres.

Article UCc 12 : Stationnement

Pour chaque opération de construction, il sera réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et au moins équivalent aux normes suivantes :

type de programme	nb. de places	unité à prendre en compte
Habitat (individuel)	• 2 places	... par maison
habitat (intermédiaire et/ou collectif)	• 1 place	... par tranche de 60 m ² de SHON
bureau, services recevant ou non du public...	• 1 place	... par tranche de 30 m ² de SHON
commerce de détail	• 1 place	... par tranche de 30 m ² de surface de vente
cafés, restaurants...	• 1 place	... par tranche de 30 m ² de salle de restauration
hôtellerie	• 1 place	... pour un lit
foyer pour célibataires, résidences étudiantes, etc...	• 1 place	... pour un lit
foyer pour personnes âgées	• 1 place	... pour trois lits

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, où il n'est exigé qu'une seule aire de stationnement par logement, en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

Des reculs pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

- **Sur les secteurs IND-1, IND-2, IND-3, IND-4, IND-5, IND-6 et IND-7 :**

- l'un des emplacements de stationnement devra être intégré à une structure bâtie, fermée ou non, comprenant également les rangements nécessaires aux deux-roues et conçue de manière à pouvoir supporter une végétalisation ;
- l'un des emplacements de stationnement au moins devra être directement accessible, à tout moment, depuis la voie publique.

- **Sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :**

- les besoins de stationnement de l'ensemble des opérations du secteur devront être satisfaits dans le cadre de stationnements collectifs, aménagés à l'intérieur de chaque îlot ;
- 75% au moins des surfaces affectées au stationnement devront être soit intégrées aux constructions, soit recouvertes de terrasses ou de structures légères végétalisées.

✓ **Stationnement des deux-roues :**

- dans chaque opération d'habitat, les rangements réservés aux cycles devront être conçus de manière à en faciliter l'usage quotidien ; les rangements destinés à l'usage des résidents devront être clos et couverts ; cependant, l'accès des cycles à la voie publique ne devra en aucun cas impliquer le franchissement de plus d'une porte, ni celle d'un escalier non muni d'une rampe de roulement ;
- sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 : les surfaces spécifiquement destinées au rangement des cycles seront au moins équivalentes aux normes suivantes :

type de programme	surface	unité à prendre en compte
habitat	• 5 m ²	... par tranche de 60 m ² de SHON
bureaux, services recevant ou non du public...	• 5 m ²	... par tranche de 60 m ² de SHON
foyer pour célibataires, résidences étudiantes etc...	• 5 m ²	... pour un lit

Article UCc 13 : Espaces libres et plantations

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

- **Sur les secteurs IND-... :**

Les surfaces en dehors des zones d'implantation des constructions figurant sur le plan règlement graphique pour la zone UCc devront être obligatoirement plantées.

- **Sur les secteurs INT-8, INT-9, INT-10 et INT-11 :**

- pour chaque opération d'habitat, les jardins et terrasses non closes affectés à un usage privatif devront représenter, globalement, au moins l'équivalent de 30 % de la SHON totale affectée aux logements ;
- les espaces plantés, qu'ils soient d'usage privatif ou collectif – y compris les terrasses plantées végétalisées - devront représenter 50 % au moins de la surface de chaque secteur ;
- Aucune aire de plantation ne devra être aménagée à l'aplomb d'une terrasse ou d'un débord de toiture.

Article UCc 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

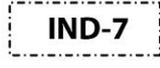
Le COS maximal autorisé pour chaque secteur est fixé comme suit :

îlot	EL	IND -1	IND -2	IND -3	IND -4	IND -5	IND -6	IND -7	INT -8	INT -9	INT -10	INT -11
COS pour l'habitat	0	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	1	1	0,8	1,6	1,5	1,4
COS pour toutes autres activités confondues	0	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,4	0,4	0,2

R É G L E M E N T G R A P H I Q U E - Z O N E U C C



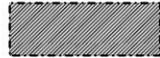
contour de la zone UCc



contour des sous-secteurs réglementaires et zone d'implantation des constructions (article UCc 6 et 7)



zone d'implantation des constructions (cf art. UCc 6 à 9)



Aire d'attache à recouvrir à 75% (cf art. UCc 6, 7 et 10)

Hauteur maxi. des constructions (cf art. UCc 10.1) >

14m	3+
-----	----

 < Nb. maxi niveaux droits + combles ou attique (cf art. UCc 10.1)
 H. maxi. de dépassement, s'il y a lieu (cf art. UCc 10.2) >

18m	4+
-----	----

 < Nb. maxi niveaux droits + c. ou a. en dépassement (cf art. UCc 10.2)
 COS pour l'habitat (cf art. UCc 14) >

0,8	0,2
-----	-----

 < COS toutes autres activités confondues (cf art. UCc 14)



Périmètre de perméabilité visuelle (cf art. U_ 11.6)



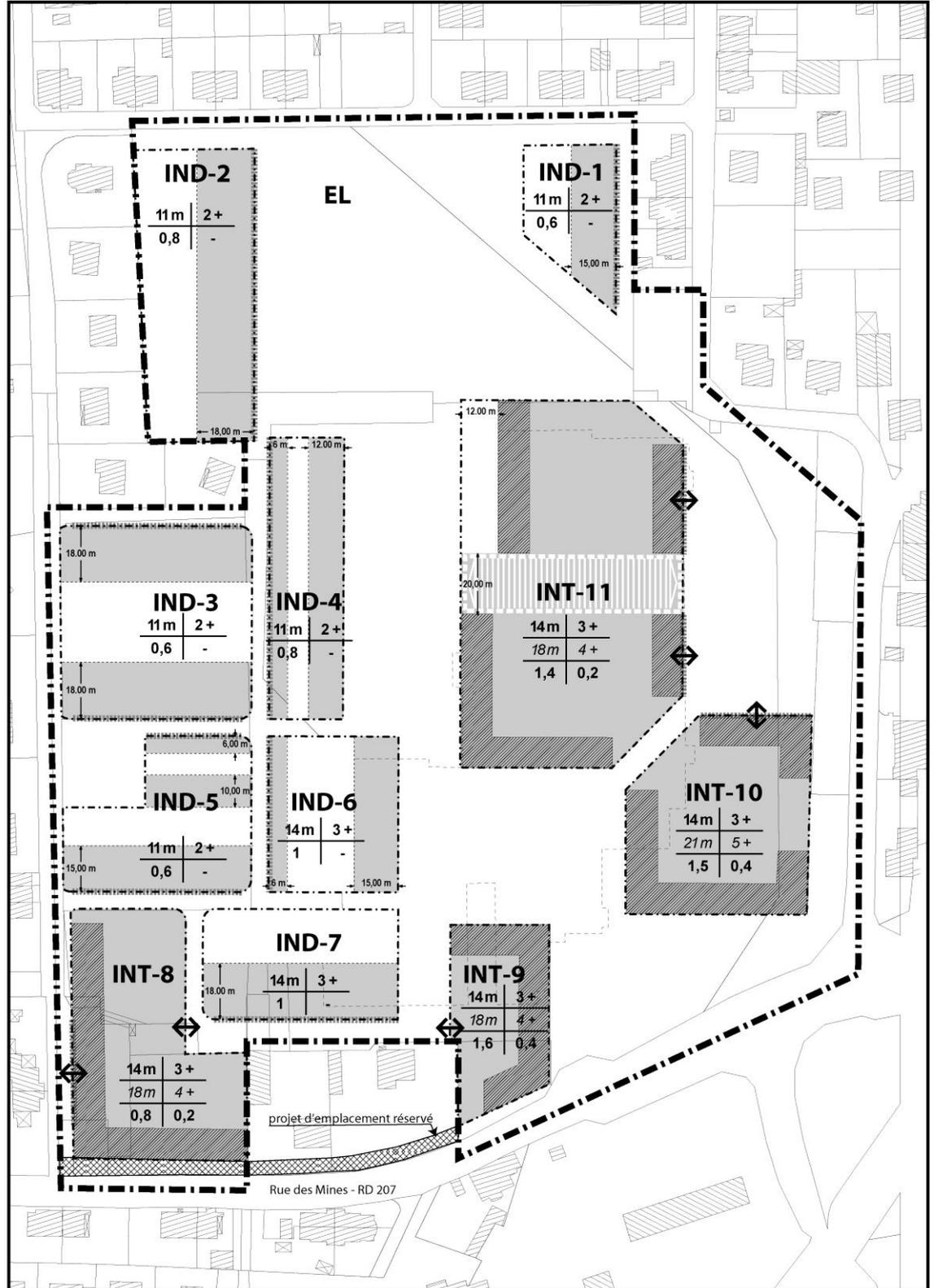
Linéaire sur lequel peuvent s'implanter librement les accès (cf art UCc 3.1.2)



Linéaire sur lequel ne peuvent s'implanter qu'un seul accès (cf art UCc 3.1.2)



Accès dont la position est fixée (cf art UCc 3.1.2)

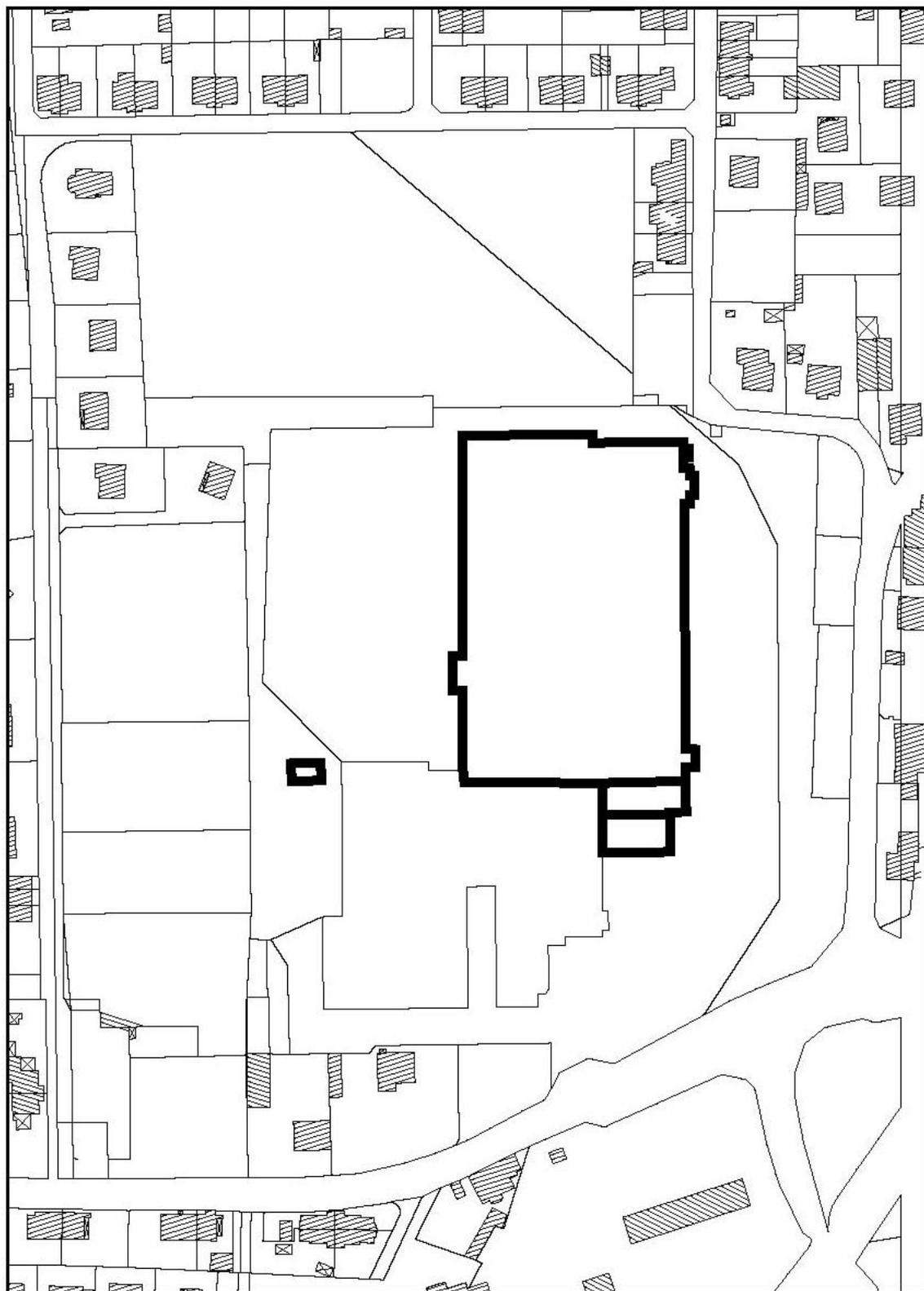


Réalisation : Lagadec architecte - REDD - Loillier

Mise à jour: Agence de Développement et d'Urbanisme



 bâtiments du patrimoine industriel repérés pour lesquels des implantations différentes sont acceptées en cas de réhabilitation (cf art. UCc 6 à 9)



Sur la base d'une proposition de :
Lagadec architecte - REDD - Loillier



0 50 m 100 m

ZONES UY ET UX

Les zones UY sont destinées à accueillir à titre principal des activités industrielles. Il existe des secteurs UYa, UYb et UYc où les règles d'urbanisme sont adaptées au contexte et aux usages spécifiques.

- UYa correspondant à la zone artisanale et industrielle de la zone des Bouquières-Le Breuil (voir Annexe 8 du dossier d'Annexes) et aux extensions du site de production de PSA au sud de l'autoroute A36 (La Comtoise).
- UYb correspondant au site de production de PSA au nord de l'autoroute A36 (La Comtoise).
- UYc correspondant au site d'une centrale à béton.

Les zones UX sont destinées aux activités commerciales.

En outre, il existe dans ces zones des sous-secteurs soumis à des prescriptions particulières. Ils sont localisés au plan de zonage et indicés comme suit :

- **Sous-secteur soumis à des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (cf rapport de présentation pour plus de précision) :**
 - Indicé m : risque de tassement de sol / niveau d'aléas faibles
 - Indicé rm : risque de « fontis » ou effondrement de sol localisé / niveau d'aléas faible à moyen.
- **Sous-secteur soumis aux risques d'inondations :**
 - Se référer au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Doubs – Allan, dont le périmètre total d'application est rappelé au plan de zonage et au plan des servitudes, et dont les règles s'appliquent en plus et priment le cas échéant sur le présent règlement (cf annexe 2 du PLU : extraits cartographiques et réglementaires du PPRI).

Article UY/UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions, travaux ou ouvrages à destination exclusive d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) autres que ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.

Sont en outre interdites dans les secteurs UX :

- les constructions et installations à destination d'activités industrielles.
- **Dans les sous-secteurs affectés à l'indice « m » et « rm »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :
 - les bâtiments spéciaux présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers (dans le secteur indicé « m », n'est interdit que ce type de bâtiment s'il est à usage d'hébergement),
 - les bâtiments supérieurs à 4 étages,
 - les immeubles très élancés,
 - les autoroutes.

Article UY/UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, travaux ou ouvrages à usage destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) à condition :

- qu'ils soient destinés exclusivement à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ;
- que les constructions à usage d'habitation fassent partie intégrante du volume de la construction à usage d'activités ;
- l'extension limitée de constructions existantes à usages d'habitation sans création de nouveaux logements ;
- les dépôts d'hydrocarbures et de gaz combustibles à condition qu'ils soient liés à des commerces de détail et de gros, au fonctionnement de l'entreprise ;
- les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m » et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « rm » et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées aux aléas miniers. Pour les occupations du sol à usage de logement ou recevant du public, le pétitionnaire devra notamment s'assurer de l'absence de travaux souterrains sur l'ensemble du terrain d'assiette.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Article UY/UX 3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire

de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article UY/UX 4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Article UY/UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UY/UX 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Dans la zone UX :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un recul minimum de 10 mètres. Ce recul est porté à 15 mètres le long de la RD 437 et du CD 463.

- **Dans la zone UY (et secteur Uya et Uyb) :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un recul minimum de 5 mètres. Ce recul est porté à :

- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A36
- 15 mètres de la RD 437 et de l'axe de la rue des Bouquières.

Peuvent être édifiées à l'intérieur des marges de recul les postes de transformation électrique.

Dans tous les secteurs, des reculs supérieurs peuvent être imposés, notamment au débouché des voies d'accès, aux carrefours ou dans les virages des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Si des quais de déchargement sont implantés dans la façade sur voie, la marge de recul doit permettre le stationnement des véhicules les plus longs à l'intérieur de la propriété.

- **Dans le secteur UYa :**

Peuvent être édifiées à l'intérieur des marges de recul, les constructions à usage non industriel (gardiennage, bureaux...), à condition :

- que leur hauteur soit limitée à un niveau droit et un niveau de comble ou d'attique ;
- que cette implantation de nuisance ne porte pas atteinte à la sécurité en réduisant la visibilité sur les sorties des parcelles.

Article UY/UX 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle

Les constructions doivent être implantées en retrait qui doit être égal à H/2 avec un minimum de 5 mètres.

- **Dans les zones UYa et UYc :**

Ce retrait est fixé à 5 mètres minimum, quelle que soit la hauteur.

- **Dans la zone UYc :**

Il n'y a pas de recul imposé pour les murs de stockage liés à l'activité.

- **Limite de zone UY :**

Lorsque les limites de la zone UY jouxtent une zone urbaine à destination d'habitation, les constructions industrielles doivent être implantées à une distance de toute habitation au moins égale à 15 mètres.

Cette distance est réduite à :

- 5 mètres pour les constructions implantées sur les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².
- 10 mètres pour les limites en le secteur UYa et les zones urbaines à destination d'habitation.

- **Dans la zone UX :**

Des implantations en limite séparative sont autorisées dans le cas de projet d'ensemble ou conjoint, ou d'implantation contre une construction existante, si les volumes accolés sont similaires (même hauteur, à plus ou moins 1m, et même recul par rapport à la voie principale).

Article UY/UX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Application de l'article R 111-16 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus ».

Article UY/UX 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%, sauf dans le secteur UYb, où il n'est pas réglementé.

Article UY/UX 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

- **Dans le secteur UYa**

Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres dans la zone industrielle des Bouquières - Le Breuil.

- **Dans le secteur UYb**

Cette hauteur maximale est portée à 40 mètres.

- **Dans le secteur UYc**

Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres.

Article UY/UX 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

La zone UY accueillant des activités industrielles et artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

La volumétrie

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

Les matériaux

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

Les couleurs

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

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Rappel : L'implantation des enseignes et des panneaux publicitaires est soumise au règlement des zones de publicité restreinte établi par la commune en septembre 1996. (cf annexes....).

Les clôtures

✓ *Clôtures implantées en bordure des voies*

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

- Les clôtures doivent être constituées :

En limite de voie :

- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres accompagné ou non d'une composition paysagère.

En limite séparative, les clôtures sont composées d'un dispositif à claire-voie de 2,2 mètres de hauteur maximum.

Les clôtures composées de grillages rigides ou de claustras, non interrompues par un dispositif paysager, une construction ou non doublées d'une haie, doivent être limitées à un linéaire de 30 mètres environ.

Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

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

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

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

Article UY/UX 12 : Stationnement

Règle

Pour les constructions à destination de bureaux, Il est exigé au minimum une place par tranche de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale, Il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La création d'aires de stationnement ou de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures donnant sur la voie publique par des haies vives au maximum d'un mètre de hauteur. Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 8 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées. Par ailleurs le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public, existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UY/UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

✓ En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Le terrain doit être aménagé avec un minimum de 15 % d'espaces verts d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables :

- pour les travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;
- pour le secteur UYa où ce minimum est de 10 %.

✓ En ce qui concerne l'aspect qualitatif

Les limites de zones sur un environnement naturel, agricole ou d'habitat doivent être constituées d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

Les dépôts et stockages extérieurs doivent être placés de manière à ne pas être visibles du domaine public. En cas d'impossibilité ils doivent être masqué par un écran végétal pérenne.

Dispositions particulières

✓ Les espaces végétalisés à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

Article UY/UX 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non Réglementé.

La zone AU regroupe des espaces naturels non construits, non équipés et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine dans le cadre d'un aménagement cohérent.

- **Le secteur AU1ah « Les Chenevières » :**

Ce secteur a pour vocation d'accueillir une urbanisation en continuité avec celle du centre village, à dominante d'habitat mais pouvant comporter une pluralité de fonctions propres à toute centralité (équipement, commerces, services, petits artisanats). Ce secteur est particulièrement adapté à des typologies de maisons accolées, en bande et de petits collectifs. Il offre aussi l'opportunité de compléter la trame d'espaces publics.

- **Le secteur AU1ah « Le Haut Village » :**

Ce secteur a pour vocation d'accueillir une urbanisation en continuité avec celle du centre village, à dominante d'habitat mais pouvant comporter une pluralité de fonctions propres à toute centralité, notamment un ou des équipements.

Il existe des sous-secteurs soumis à des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (cf rapport de présentation pour plus de précision). Ils sont localisés au plan de zonage et indicés comme suit :

- Indiché m : risque de tassement de sol / niveau d'aléas faibles
- Indiché rm : risque de « fontis » ou effondrement de sol localisé / niveau d'aléas faible à moyen.

- **Les secteurs AU1bg « Les Chailles » :**

Ce secteur des Chailles a pour vocation d'accueillir une urbanisation comparable à celle de la zone UB, à dominante d'habitat de moyenne densité. Exposé au regard de par sa position sur le coteau, il fait le lien entre le début d'urbanisation sur le coteau et l'extension du quartier de la Montagne à Etupes.

Il n'y a pas de risques connus sur ce secteur de coteau. Toutefois, il est souhaitable que le pétitionnaire porte son attention sur la stabilité des sols, notamment dans les parties les plus en pente.

- **Le secteur AU1b « Champs de la porte/Château Sahler » :**

Ce petit secteur en front de parc nécessitera une attention particulière dans le traitement de l'interface urbanisation/parc. Ce contexte valorisant permet d'accueillir de l'habitat avec un front urbain relativement dense face au parc.

L'urbanisation des secteurs AU1ah, AU1bg et AU1b doit être effectuée selon un schéma d'organisation établi sur l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations générales du PADD, et, pour le secteur AU1bg « Les Chailles », dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives à ce secteur particulier.

Dans le secteur AU1ah « Les Chenevières », l'urbanisation devra aussi être réalisée par une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Dans le secteur AU1ah « Le Haut Village », l'urbanisation pourra être réalisée par une opération d'ensemble portant sur une partie et non sur la totalité du secteur.

Dans le secteur AU1bg « Les Chailles », l'urbanisation pourra être réalisée par opérations successives portant sur une partie seulement du secteur avec une surface minimum de 0.5 ha par opération.

Dans le secteur AU1b « Champs de la porte/Château Sahler », l'urbanisation pourra être réalisée par opérations successives sans surface minimale pour chaque opération.

Chaque opération devra présenter un plan de composition dont la compatibilité avec le schéma d'organisation sera démontrée. Par ailleurs, les équipements en particulier de viabilité, nécessités par chaque projet ou tranche de projet, devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation prévue à terme sur la totalité de chaque zone, conformément aux dispositions du schéma d'organisation général, excepté pour le secteur AU1ah « Le Haut Village ».

Article AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans les zones AU1, secteurs AU1ah et AU1b :

- les constructions à destination d'activités industrielles ;
 - les implantations, les constructions d'installations classées au titre de la loi de 1976 ;
 - les constructions artisanales et commerciales dès lors que leur surface hors œuvre nette excèdent 300 m² ;
 - toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;
 - les installations de camping et caravaning ;
 - les dépôts, stockages de toute nature, sauf équipements de collecte de déchets sur le domaine public ;
 - les exhaussements et les affouillements du sol naturel non rendus obligatoires par la construction.
- **Dans les sous-secteurs affectés à l'indice « m » et « rm »**, les constructions nouvelles très vulnérables et les extensions impliquant une augmentation de la vulnérabilité sont interdites, à savoir :
- les bâtiments spéciaux présentant des problèmes particuliers d'évacuation compte tenu du manque d'autonomie de leurs usagers (dans le secteur indicé « m », n'est interdit que ce type de bâtiment s'il est à usage d'hébergement),
 - les bâtiments supérieurs à 4 étages,
 - les immeubles très élancés.

Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- **Dans les secteurs AU1ah et AU1b :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 du présent règlement.

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « g »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées au risque de mouvement de terrain :
- dans le cas de pente naturelle supérieure ou égale à 15°
 - et/ou pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de la pente naturelle...).

Cette prescription de concerne pas les annexes sans fondation et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « rm » et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées aux aléas miniers. Pour les occupations du sol à usage de logement ou recevant du public, le pétitionnaire devra notamment s'assurer de l'absence de travaux souterrains sur l'ensemble du terrain d'assiette.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

➤ **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Article AU1 3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour permettre une manœuvre simple (voir en annexe du règlement les préconisations en matière de configuration minimale de ces aires de retournement).

Article AU1 4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard en vigueur, dont les principes généraux en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont rappelés ci-après :

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Article AU1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Art. AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

- **Dans les secteurs AU1ah :**

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public.

- **Dans les secteurs AU1b :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres. Un recul supérieur peut être exigé au carrefour pour des raisons de sécurité.

Règles particulières

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Construction le long d'une portion de voie où les constructions avoisinantes sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier ;
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7, sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article AU1 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.

- **Dans les secteurs AU1b :**

Le recul minimum est de 4 m. Toutefois les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées librement si le(s) mur(s) parallèle(s) à la (aux) limite(s) ne comportent pas d'ouvertures.

- **Dans les secteurs AU1ah :**

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

Règles dérogatoires

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- constructions dans le cadre d'un projet d'ensemble (permis groupé, permis de lotir, etc.)
- construction le long d'une portion de voie où les constructions avoisinantes sont implantées selon un ordonnancement particulier (exemple : maisons jumelées);
- préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 sous la légende "espaces boisés classés" ou de l'article L.123-1-7° sous la légende "espaces végétalisés à préserver" ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article AU1 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Article AU1 9 : Emprise au sol des constructions

- Dans les secteurs AU1b :

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30 %

- Dans les secteurs AU1ah :

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 %.

Article AU1 10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

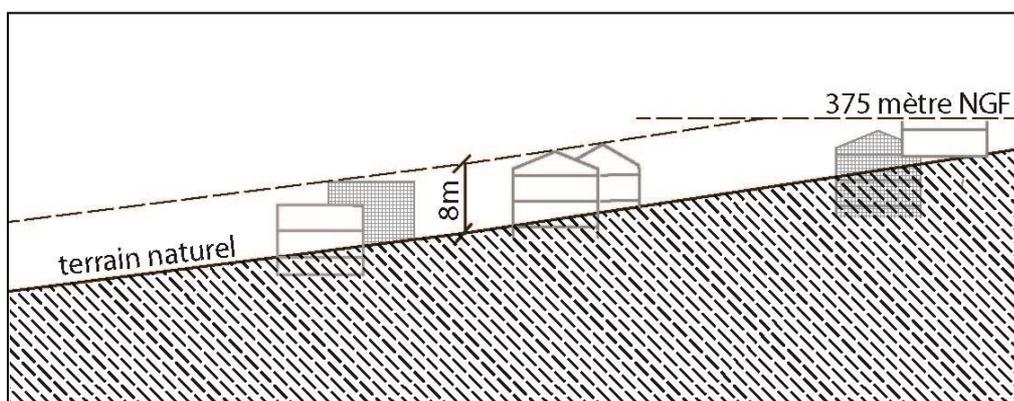
- Dans les secteurs AU1b (sauf pour la zone AU1bg dite « des Chailles ») :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article AU1- 11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).

Le nombre de niveaux est limité à R+1+1 niveau de combles ou d'attique.

- Dans le secteur AU1bg dit « des Chailles » :



Etant donnée la situation en coteau, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction, sans pouvoir dépasser l'altitude 375 mètres.

- Dans les secteurs AU1ah :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article AU1 11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).

Le nombre de niveaux est limité à R+2+1 niveau de combles ou d'attique.

- **Dans tous les secteurs :**

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) ne doivent pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit (ou 3 m à l'acrotère, hors garde corps éventuel, dans le cas où une toiture terrasse est autorisée). En outre, la hauteur hors tout des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

Règles dérogatoires

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

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Article AU1 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

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

En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être apparentes, moellons ...) est interdite.

Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.

Les toitures

✓ toitures à pans

Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 35 degrés. Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m² sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc. Les toitures noires et gris anthracites sont proscrites.

✓ Les toitures terrasses ou les toits plats

Elles sont autorisées uniquement :

- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;
- pour les constructions accolées à la construction principale. Elles doivent être limitées à une surface de 25 m² et à une seule extension pour les maisons individuelles.

✓ **Autres types de toiture**

Des toitures de nature différente peuvent être admises dans le cadre de bâtiments :

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

Les clôtures

Règle générale :

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

Pour les limites avec la voie publique :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public

La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.

Pour les limites séparatives :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :

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

La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,
- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,
- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,
- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.

Les murs :

Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.

Les protections particulières

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

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

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

Article AU1 12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence.

Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement correspondra aux besoins générés.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 6 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article AU1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

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

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé.

La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée, dans les cas où cela pourrait engendrer une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

✓ En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 45 % d'espaces verts.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général.

Dans les secteurs AU1ah « Les Chenevières » et « haut village » et AU1b « les Chailles » , l'opération d'aménagement devra comprendre la réalisation d'un espace commun, espace vert planté - d'une forme non résiduelle - ou une aire de jeux et de loisirs, à raison de 40 m² par logement que l'opération permettra de créer.

✓ En ce qui concerne l'aspect qualitatif

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

Dispositions particulières

✓ Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble.

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Article AU1 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE AU 2

Les zones AU2 sont des zones naturelles non construites et non équipées. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, outre à la réalisation des équipements adaptés à la capacité d'accueil, à une modification du PLU. La destination précise des sols, les conditions de l'urbanisation, et les règles d'urbanisme, seront définies à cette occasion.

Il existe :

- **Le secteur AU2 « Gros Piérons– Chênois dessous - Essert » :**

Ce secteur mixte assurant la « greffe » entre le tissu urbain d'Exincourt et l'extension de l'urbanisation en continuité avec le Pied des Gouttes ; des activités tertiaires pourraient assurer la « protection » par rapport à l'A36 des secteurs mixtes à dominante habitat du quartier de la Voivre existant ou prolongé.

- **Le secteur AU2 « Gros Piérons / Les Chênois dessus » :**

Ce secteur a pour vocation d'accueillir une urbanisation comparable à celle de la zone UB, à dominante d'habitat de moyenne densité. Exposé au regard de par sa position sur le coteau, il assure la « greffe » entre le tissu urbain d'Exincourt et l'extension de l'urbanisation en continuité avec le Pied Des Gouttes. Un bâti discontinu serait souhaitable pour ménager des percées visuelles du prolongement de la rue Quélet vers la plaine de la Champagne. Situé en bordure d'un secteur soumis au risque de glissement de terrain, une attention particulière doit être portée à la stabilité des sols. La protection incendie ne peut être assurée à partir du réseau public dans son état actuel.

En outre, il existe un sous-secteur soumis à des risques de glissement de terrain (cf rapport de présentation pour plus de précision). Il est localisé au plan de zonage et indicé comme suit :

- Indiqué g : aléas faible à moyen
- Indiqué rg : aléas forts (pour mémoire, ne concerne que la zone N).

Article AU2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 2.

Article AU2 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées :

- l'extension limitée ou la reconstruction des installations existantes à la date d'approbation du PLU.
- les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- la restructuration des constructions existantes à l'approbation du PLU, y compris avec changement d'affectation ou extension, à condition que ces extensions soient limitées à 50m² de SHON.

Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « g » et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées au risque de mouvement de terrain :

- dans le cas de pente naturelle supérieure ou égale à 15°
- et/ou pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de la pente naturelle...).

Articles AU2 3 à 14 :

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N regroupe des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique.

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

En outre, il existe dans ces zones des sous-secteurs soumis à des prescriptions particulières. Ils sont localisés au plan de zonage et indicés comme suit :

- **Sous-secteur soumis à des risques de glissement de terrain (cf rapport de présentation pour plus de précision) :**
 - Indicé g : aléas faible à moyen
 - Indicé rg : aléas forts
- **Sous-secteur soumis à des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (cf rapport de présentation pour plus de précision) :**
 - Indicé m : risque de tassement de sol / niveau d'aléas faibles
- **Sous-secteur soumis aux risques d'inondations :**
 - Se référer au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Doubs – Allan, dont le périmètre total d'application est rappelé au plan de zonage et au plan des servitudes, et dont les règles s'appliquent en plus et priment le cas échéant sur le présent règlement (cf annexe 2 du PLU : extraits cartographiques et réglementaires du PPRI).

Article N1 : Occupations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2.

Article N2 : Occupations du Sol soumises à conditions

Sont autorisés :

- les travaux d'infrastructure de transport ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation et plus particulièrement, les affouillements et exhaussements liés au THNS (ÉvolitY) ;
- les aménagements et ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
- les aires de stationnement des véhicules générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère ;
- les aménagements et ouvrages destinés à la gestion des eaux (bassin d'orage, etc...).

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « g »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées au risque de mouvement de terrain :
 - dans le cas de pente naturelle supérieure ou égale à 15°
 - et/ou pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de la pente naturelle...).

Cette prescription de concerne pas les annexes sans fondation et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « m »** et pour les constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la prévention des phénomènes de tassements différentiels.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes non attenantes et aux piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

- **Dans les sous-secteurs affectés de l'indice « rg »** seuls sont autorisés :
 - Les clôtures,
 - Les annexes sans fondation et dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m²,
 - Les projets d'infrastructure publique et notamment les affouillements et exhaussements liés au THNS (ÉvolitY), sous réserve de la mise en oeuvre de dispositions constructives adaptées au risque de mouvement de terrain.

Article N3 : Accès et Voirie

Non réglementé.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article N7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée est 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article N11 : Aspect extérieurs des constructions

Non réglementé.

Article N12 : Stationnement

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, dans le respect de la législation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

Article N13 : Espaces libres

L'emploi d'essences végétales locales est vivement conseillé. La plantation de conifères et d'arbres à hautes tiges doit être limitée.

Article N14 : Coefficient d'Occupation des sols

Non Réglementé.

ANNEXE : SCHEMAS DES AIRES DE RETOURNEMENT

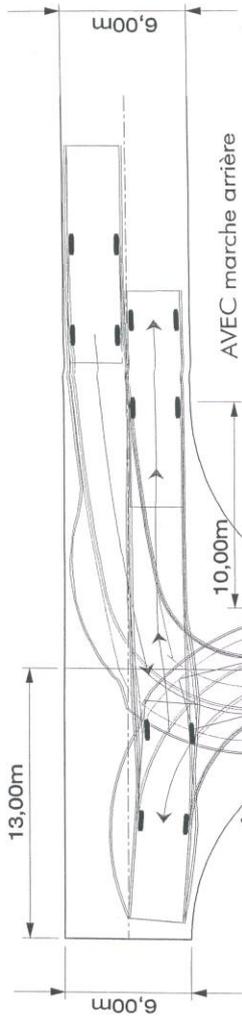
AIRE DE RETOURNEMENT MINIMU

Pour Camion Benne
de 10,57 m de longueur
AVEC MARCHE ARRIERE
AVEC MARGE DE MANOEUVRE
de 10 cm
débords de caisse et de pneus

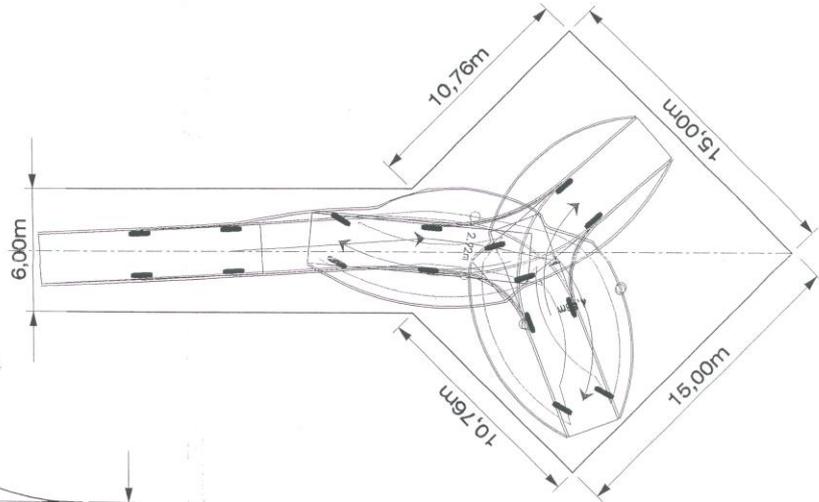
Echelle 1/200

Les documents ou renseignements
sont fournis à titre indicatif et ne
peuvent être utilisés sans l'engagement
de la C.A.P.M. en cas
d'erreurs ou d'omissions.

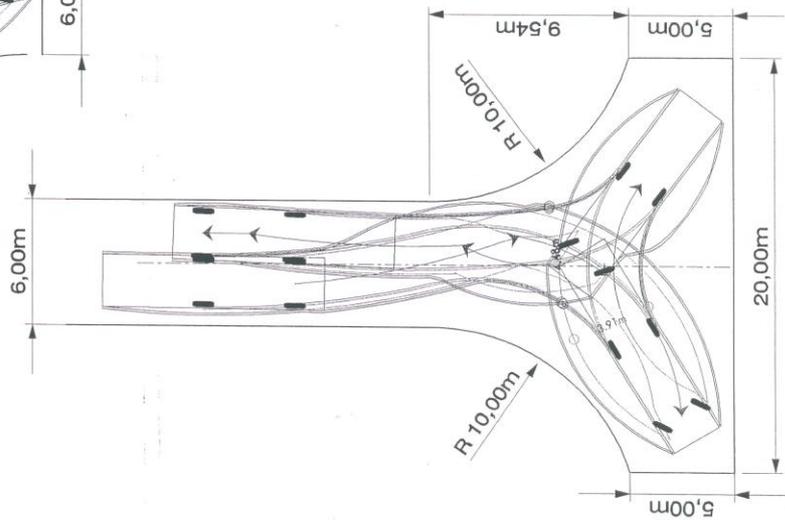
W:\2006\saunier\aire de retournement\
VAIRES DE RETOURNEMENTS.DGN



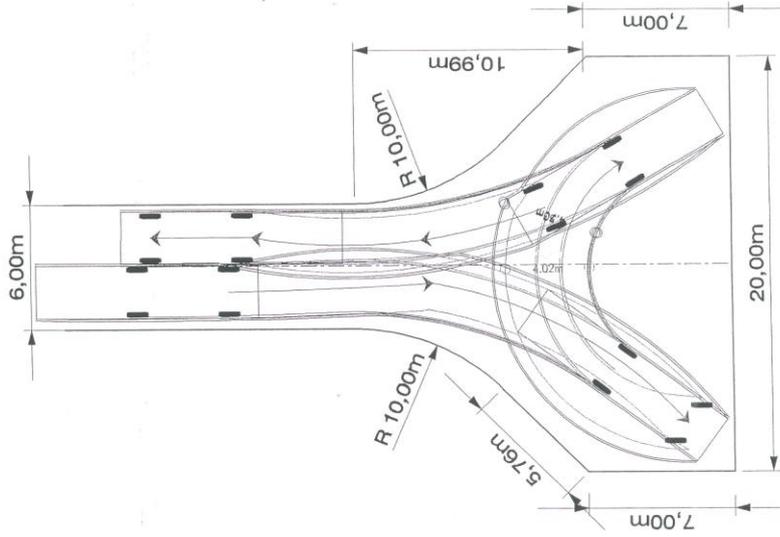
AVEC marche arrière



AVEC marche arrière



AVEC marche arrière



AVEC marche arrière

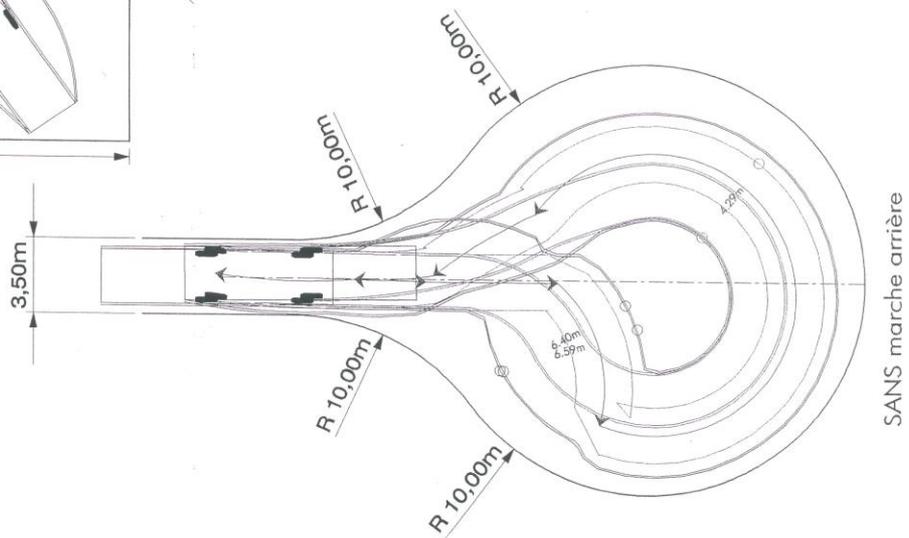
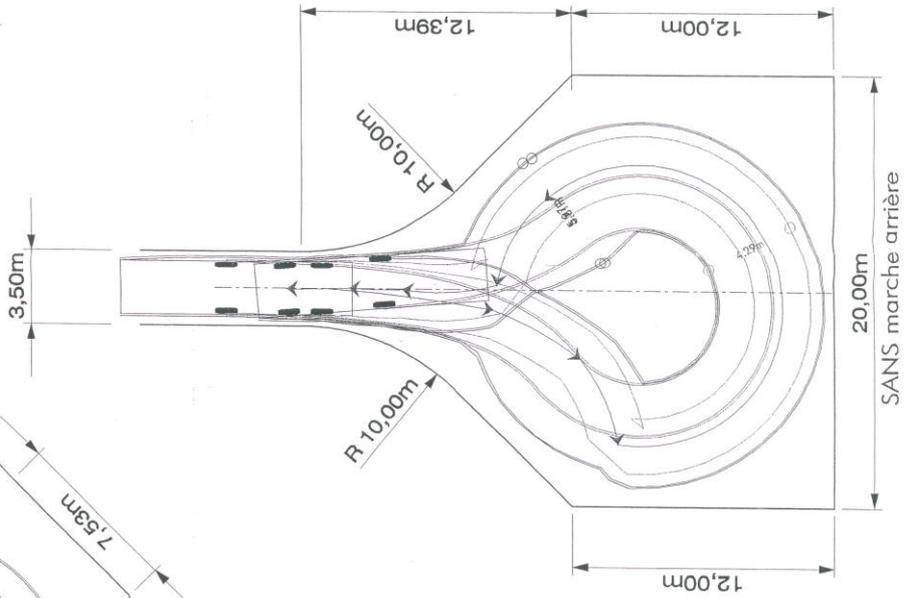
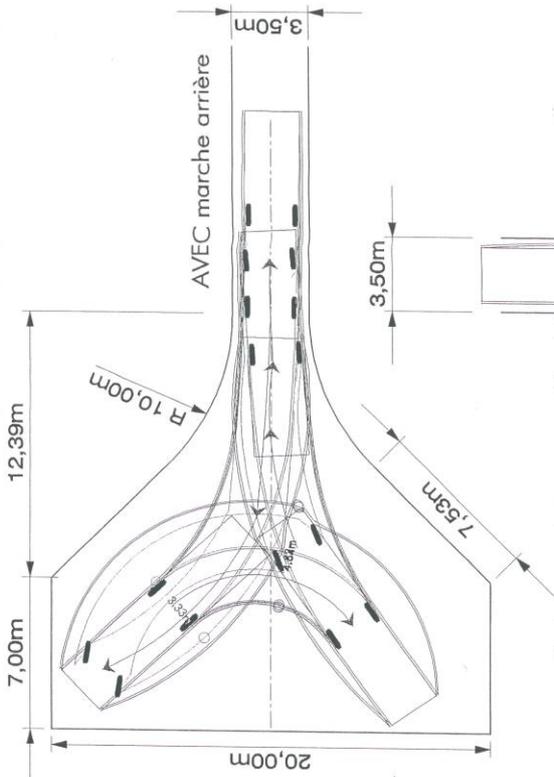
AIRES DE RETOURNEMENT I MINIMUM

Pour Camion Benne
de 10,57 m de longueur
SANS MARGE ARRIERE
AVEC MARGE DE MANOEUVRE
de 10 cm
débords de caisse et de pneus
largeur de la voirie
= 3,50 m

Echelle 1/200

Les documents ou renseignements
sont fournis à titre indicatif et n'engagent
pas la responsabilité de la C.A.P.M en cas
d'erreurs ou d'omissions.

W:\2006\saunier\aire de retournement\
AIRES DE RETOURNEMENTS.DGN



SANS marche arrière

SANS marche arrière

SANS marche arrière

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

Numéro (plan de zonage)	bénéficiaire	objet
1	Etat	Mise à 2x3 voies de l'A36 – réaménagement des bretelles du diffuseur de Sochaux-Exincourt
2	Commune d'Exincourt	Elargissement de la rue des Pommiers (plateforme 8 mètres)
3	Commune d'Exincourt	Création d'une voie de desserte (plateforme 6 mètres) – impasse des écureuils
4	Commune d'Exincourt	Elargissement de la rue des Mines (RD 207) – sur largeur 4 mètres)
5	Commune d'Exincourt	Prolongation de la rue des Jonquilles (plateforme 8 mètres)
6	Commune d'Exincourt	Réalisation d'une aire de retournement rue Merklen
7	Commune d'Exincourt	Pérennisation d'un « chemin de défruit » dans le prolongement de la rue Louis Contejean
8	Commune d'Exincourt	Elargissement de la rue des Serrigots (plateforme 8 mètres)
9	Commune d'Exincourt	Elargissement de la rue du Mont (plateforme 8 mètres)
10	Commune d'Exincourt	Prolongation de la rue Lucien Quelet (plateforme 8 mètres)
11	Pays de Montbéliard Agglomération	THNS ou ÉvolitY de l'Agglomération du Pays de Montbéliard (plateforme de largeur variable)

NB : La liste des emplacements réservés (référéncée ci-dessus) est également disponible dans le PLU en vigueur en :

- **Pièce n°4.b : Règlement graphique :**
 - Plans de zonage de la commune au 1/2000° (Nord-Est, Nord-Ouest et Sud),
 - Plan de zonage - planche d'ensemble de la commune au 1/5000°.
- **Pièce n°5 : Dossier Annexes : Annexe n°4.**

ANNEXES

Examen écologique préliminaire du **Coteau Champagne** à Exincourt (25)



Deuxième version - Avril 2023



Photo de couverture

Jardin en pente de la parcelle n°464, correspondant à la seule partie à proximité de la parcelle 168 abritant plusieurs espèces d'orchidées.

Référence du document :

COLLAUD R., 2023. *Examen écologique préliminaire du coteau Champagne à Exincourt (25)*. Collaud expertises écologiques, 4 p. + annexes

Contexte de l'étude

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Exincourt a été approuvé le 27 juin 2008. En 2022, la municipalité a engagé la modification de son document d'urbanisme portant notamment sur la prise en compte des aléas miniers dans le coteau Champagne. Elle souhaite préserver la qualité environnementale de ce site qui regroupe un ensemble de jardins et forme une coulée verte le long du coteau. Cette volonté communale nécessite de réaliser une étude environnementale qui servira dans un premier temps à déterminer la qualité environnementale du site, ainsi que les éléments paysagers à protéger, puis dans un second temps à définir le ou les outils réglementaires les plus adaptés pour assurer leur protection.

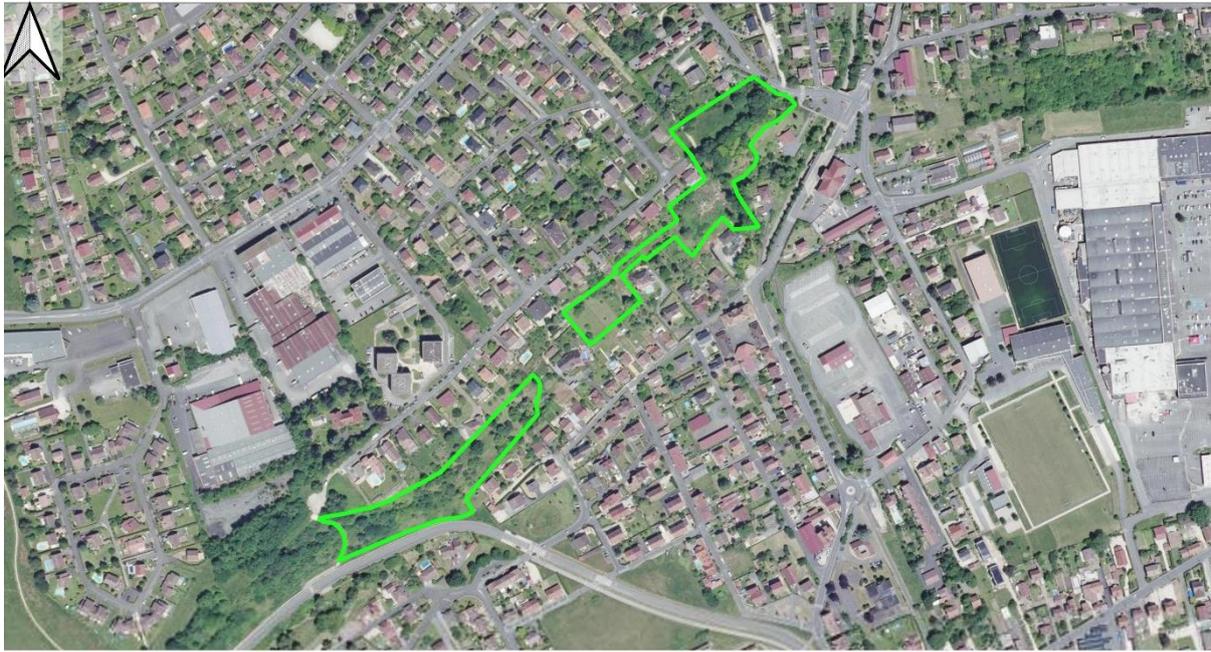
C'est dans ce cadre qu'intervient la présente étude, dont l'objectif est de fournir un premier examen écologique de l'ensemble parcellaire actuellement non urbanisé, situé sur le coteau Champagne. Il s'agit d'identifier les potentiels enjeux écologiques et paysagers présents sur le site, avant de lancer éventuellement une étude plus approfondie des éléments de biodiversité.

La parcelle n°862, concernée par un projet d'aménagement, a été plus particulièrement examinée, afin de lever les doutes sur la présence d'espèces protégées réglementairement ou d'éléments paysagers d'intérêt local.

Une « pelouse à orchidée » est mentionnée au coteau Champagne, sans plus de précision sur la localisation, les auteurs de la donnée, ni sur l'identification des orchidées en question. Certaines espèces d'orchidées autochtones étant protégées, le doute quant à leur présence potentielle est à lever. Plus largement il s'agit de détecter les éventuelles stations de pelouse d'intérêt européen éventuellement présentes dans ce site.

Présentation de la zone d'étude

Le coteau Champagne est un coteau marneux exposé au Sud-Est, surplombant la terrasse alluviale du Doubs. Il est intégralement situé sur la commune d'Exincourt. Le périmètre d'étude est constitué d'un ensemble non urbanisé encore présent dans ce coteau. La surface totale étudiée est d'environ 3 ha. La parcelle n°168, à examiner plus particulièrement, mesure près de 0,4 ha. L'occupation des sols est dominée par des jardins entretenus par la tonte, pictés de fourrés arbustifs et de boisements secondaires à robiniers (voir carte de localisation page suivante et carte des végétations en annexe).



COLLAUD
EXPERTISES
ÉCOLOGIQUES



Collaud EE
17/11/2022
Fond : ©IGN-BDORTHOHR2020

Figure n°1 : Localisation du site d'étude à Exincourt



Figure n°2 : Localisation de la parcelle AO168 (source : PLU de Exincourt)

Méthode

Une consultation de la base de données floristiques régionale (taxa cbnfc-sbfc) et de la plateforme SIGogne (région B-F-C) a été effectuée en amont de la phase de terrain. Aucune espèce (faune et flore) n'est géolocalisée précisément dans le périmètre étudié.

La phase de terrain a consisté en :

- l'inventaire des formations végétales présentes et leur correspondance avec les référentiels européen en vigueur (Corine biotope, EUR28/cahiers habitats) ;
- la cartographie de ces unités, identifiées par observation directe en prospectant l'ensemble du périmètre ;
- La recherche de milieux potentiellement favorables à la présence d'espèces remarquables.

Remarque :

L'examen de terrain a été réalisé le 3 février 2023, avant le développement optimal des végétations, afin de fournir un premier avis sur le potentiel intérêt du site en matière de biodiversité. La reconnaissance des formations végétales est possible à cette saison, mais l'identification fine des associations végétales n'est faisable qu'à partir du printemps, notamment en milieux ouverts. Il en est de même pour l'inventaire des espèces (faune et flore).

L'étude approfondie des éléments de biodiversité et de leur état de conservation peut être réalisée ultérieurement si la commune le souhaite.

Résultats de l'examen préliminaire

1. Occupation des sols

Le tableau n°1 (page suivante) présente l'inventaire des habitats semi-naturels ou anthropisés (zones végétalisées seulement) présents dans le périmètre étudié. Un code correspondant au référentiel Corine Biotopes est attribué à toutes les unités. Aucune ne relève de la Directive 92/43/CEE.

On distingue sept unités. Leur cartographie est fournie en annexe cartographique.

Les formations végétales anthropisées sont dominantes. Parmi les milieux ouverts, une distinction a été faite entre les « *pelouses* » en langage courant : c'est-à-dire les jardins engazonnés entretenus par la tonte, des *pelouses* telles que définies en biologie : c'est-à-dire les formations végétales spontanées, de faible hauteur, présentes dans des biotopes contraignants, peu profonds ou pauvres en nutriments. Ces dernières sont souvent d'intérêt écologique et patrimonial très élevé. Les pelouses de jardin ont généralement un intérêt écologique très faible.

Une exception se trouve en parcelle n°464, où une partie du jardin présente encore une flore spontanée. Les tontes fréquentes génèrent une flore appauvrie, qui relève plus du gazon que de la pelouse, mais où sont encore présentes quelques plantes autochtones d'intérêt patrimonial modéré. Les propriétaires, rencontrés lors des prospections, indiquent éviter scrupuleusement la tonte des orchidées.

Tabl.1 : Synthèse des formations végétales recensées (Exincourt, février 2023)

Unité de végétation	Corine biotope	code Natura 2000	intérêt patrimonial	surface (ha)	surface %
jardins	85.3			0,69	30%
fruticée, haie arbustive	31.811		local	0,63	27%
ronciers	31.831			0,26	11%
prairie mésophile	38.22		local	0,23	10%
boisement de robiniers	83.324			0,22	10%
haie arborescente	84		local	0,21	9%
ourlet mésophile	34.42		régional	0,08	3%
total général				2,32	18%

2. Habitats d'intérêt patrimonial

Aucune végétation recensée ne relève d'un habitat mentionné dans la Directive 92/43/CEE. On notera la présence d'un ourlet herbacé mésophile (CC. 34.42) au sud-ouest du site. Cette végétation est issue de l'évolution d'une pelouse, suite à l'abandon de l'exploitation agropastorale. La fruticée (formation arbustive mixte) qui se développe à son contact est également issue de cet abandon des pratiques. Elle présente la fonctionnalité d'une haie et peut-être conservée ainsi, ou bien gérée paysagèrement, en mosaïque avec l'ourlet herbacé.

La partie identifiée par défaut comme une prairie, correspond à un terrain actuellement non exploité (parcelle 153), mais néanmoins entretenu ouvert, sans export. L'accumulation de litière végétale et de déjections (le lieu est très fréquenté par les promeneurs avec chiens) a progressivement provoqué la dérive la végétation, d'une pelouse à une prairie banalisée.

Ainsi, les formations herbacées recensées – de type prairies, ourlets et pelouses des jardins (distincts des gazons) – sont considérées comme dégradées, soit par l'abandon des pratiques, soit causée par des pratiques défavorables à la biodiversité, telle que la tonte fréquente. Cette dégradation se manifeste par la banalisation des cortèges.

Les formations arbustives du secteur sud-ouest, actuellement non exploitées, présentent la fonctionnalité d'une haie, mais des coupes sélectives (avec export des rémanents) sont envisageables pour permettre l'accroissement de la surface des végétations herbacées. Néanmoins cette piste d'intervention n'est souhaitable que dans le cadre d'un projet d'entretien pérenne de cet espace.

La parcelle n°862 est occupée majoritairement par un roncier issu de la coupe récente du boisement. Ce boisement est encore en partie présent. Il correspond à une formation secondaire dominée par le robinier faux-accacia. L'ensemble est d'intérêt écologique médiocre.

3. Espèces d'intérêt patrimonial

Ce premier examen hivernal ne permet pas de détecter la présence d'espèces d'intérêt patrimonial, protégées ou menacées, éventuellement présentes dans le coteau Champagne. Toutefois il est possible à ce stade d'éliminer les secteurs trop dégradés ou trop banalisés pour le permettre. Ainsi nous pouvons considérer que l'occupation des sols des parcelles n°861 et 862 ne présente aucun potentiel de présence d'espèces patrimoniales. Il en est de même pour la parcelle n°153, bien que la haie arborescente à son contact mérite d'être préservée (voir carte des habitats en annexe).

On notera que des rosettes d'orchidées ont été détectées dans le jardin de la propriété située en parcelle n°464. Elles correspondent a priori à des espèces courantes, d'intérêt local mais non protégées réglementairement : *Himantoglossum hircinum*, *Ophrys cf. fuciflora*, *Orchis cf. militaris*, *Orchis cf. mascula*. Un passage printanier au moment de la floraison permettrait d'en confirmer l'identification.

Signalons ici l'existence d'une donnée de *Anacamptis morio*, signalée en 2017, au lieu-dit « Champagne », par la Société d'Histoire Naturelle du Pays de Montbéliard. Il s'agit d'une espèce d'intérêt patrimonial, non protégée mais mentionnée en liste rouge régionale. Cette plante est susceptible d'être présente en partie sud-ouest du site, au niveau des zones d'ourlets en cours de fermeture, ou même dans la côte exposée au Sud, sous la rue des Vignes. Une recherche spécifique au printemps permettrait de confirmer la présence de l'espèce et de préciser la localisation et l'abondance de la population.



Station d'Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), une espèce commune en région B-F-C (parcelle 464, février 2023)



Rosettes basales appartenant probablement à l'ophrys bourdon (*Ophrys fuciflora*), une espèce commune et non protégée en région B-F-C (parcelle 464,). L'identification serait à confirmer au printemps.

Hierarchisation des enjeux : carte des valeurs écologiques

Une carte des valeurs écologiques est proposée en annexe. Elle synthétise les éléments précédemment relevés, en mettant en évidence de façon simplifiée l'intérêt et la qualité écologique intrinsèque des entités cartographiées. Elle peut ainsi être considérée comme un support de hiérarchisation des enjeux. Dans le but d'harmoniser cette évaluation du coteau Champagne avec l'étude effectuée par *Espace environnement* à l'échelle de la commune d'Exincourt, nous retenons ici les mêmes classes : de 1 (valeur écologique très faible) à 5 (valeur écologique exceptionnelle). Les éléments non représentés correspondent aux zones très anthropisées et non végétalisées.

Le coteau Champagne présente seulement les catégories 2 à 3. Un inventaire naturaliste plus poussé en période printanière permettrait d'affiner la catégorie 3 (valeur écologique intrinsèque moyenne).

Conclusion de l'examen écologique préliminaire

Le périmètre concerné par un projet d'aménagement, en parcelle n°862 et en périphérie immédiate, ne présente aucun habitat naturel et semi-naturel susceptible d'accueillir une espèce animale ou végétale protégée réglementairement. Dans ce contexte, aucune investigation supplémentaire n'apparaît pas nécessaire.

Abordé dans son ensemble, le coteau Champagne ne présente pas totalement les caractéristiques fonctionnelles d'une trame verte. Nous suggérons ici quelques mesures afin d'améliorer l'état de conservation du site :

- Restaurer les milieux herbacés dans la partie sud-ouest du coteau (parcelles 834 et 836 surtout) en entretenant ponctuellement à la débroussailleuse les surfaces ouvertes ;
- Envisager une réouverture sélective dans ce même secteur, particulièrement à proximité de la voie piétonne (en escalier) traversant le coteau ;
- Mettre en place une signalétique ou des bornes de propreté, pour lutter contre l'excès de déjections canines dans ces espaces verts ;
- Informer et sensibiliser les riverains sur l'intérêt de maintenir des bandes non tondues ou tondues tardivement en été, afin de favoriser la biodiversité ;
- Maintenir la haie arborescente cartographiée au nord-est du périmètre étudié (voir carte en annexe) ;

Une étude approfondie des éléments de biodiversité et de leur état de conservation peut être réalisée ultérieurement si la commune le souhaite¹. Il est possible de généraliser cet état des lieux sur l'ensemble des zones N définies dans le PLU, afin de définir le potentiel de valorisation.

¹ voir proposition optionnelle du devis n°202211001.



Jardin potager et fruitier en parcelle n°861



Parcelle 834 : ourlet herbacé relictuel



Parcelle 862 : roncier et friche herbacée, consécutifs à la coupe des bois.



Secteur très enfriché en partie sud-ouest du coteau Champagne (parcelle 391).



parcelle 862 : petit boisement de robiniers.



Les abords de la voie piétonne traversant le coteau mériteraient une valorisation écologique et paysagère (parcelles 836, 840, 834...)

Examen écologique du coteau Champagne à Exincourt (25)

Typologie des habitats naturels et semi-naturels

Légende

- localisation du "secteur à orchidées"
(*Himantoglossum hircinum*, *Orchis cf. militaris*, *Ophrys cf. fuciflora*)
- ▭ parcelle n°862
- ▭ jardins [CC : 85.3]
- ▭ ourlet mésophile [CC : 34.42]
- ▭ prairie mésophile [CC : 38.22]
- ▭ fruticée, haie arbustive [CC: 31.811]
- ▭ haie mixte arborescente [CC : 84]
- ▭ boisement de robinier [CC :83.324]
- ▭ roncier [CC : 31.831]



Examen écologique du coteau Champagne à Exincourt (25)

Valeurs écologiques

Légende

-  valeur écologique intrinsèque très faible
-  valeur écologique intrinsèque faible
-  valeur écologique intrinsèque moyenne
-  bonne valeur écologique
-  valeur écologique exceptionnelle

