



L'agence de développement et d'urbanisme  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2019

Le Maire



  
Le Maire  
Bernard NUSSBAUMER

Visa sous-préfecture



✓ *PLU approuvé le 14 décembre 2016*

✓ *Modification simplifiée approuvée le 07 mars 2018*

# **Modification n°1**

## **du Plan Local d'Urbanisme de Dambenois**

approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2019

Pièce n°4.2. : Règlement littéral



# Sommaire

1. Dispositions applicables à la zone UA .....	5
2. Dispositions applicables à la zone UB .....	21
3. Dispositions applicables à la zone UY .....	33
4. Dispositions applicables aux zones AU (à urbaniser) .....	41
5. Dispositions applicables à la zone AU Y .....	55
6. Dispositions applicables à la zone A (zone agricole) .....	67
7. Dispositions applicables aux zones naturelles (N) .....	77
8. Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....	87
9. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41-1° du code de l'urbanisme .....	91





# 1. Dispositions applicables à la zone UA





### Caractère de la zone :

La zone UA délimite le centre du territoire communal. Elle est située à la convergence des voies principales qui innervent la commune. Elle rassemble de façon complémentaire à l'habitat, les équipements publics municipaux (Mairie, école maternelle, salle municipale, terrain de sport) et les espaces publics fédérateurs de Dambenois autour du temple en particulier. Cette zone correspond au bourg originel qui concentre les éléments patrimoniaux du village, dont le temple et plusieurs anciennes fermes, qui témoignent de l'identité rurale, agricole et protestante initiale.

Les enjeux de la zone UA sont de renforcer la dynamique urbaine (accueil de nouveaux habitants dans les dents creuses, compléter l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité) et de développer la qualité des espaces publics centraux, tout en valorisant les éléments remarquables du patrimoine villageois.

Un secteur de la zone UA fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « ferme Graber ».

En raison du risque de rupture de la digue du canal, une partie de la zone UA est concernée par la zone non aedificandi de 50 mètres déterminée à partir de l'axe du canal.

### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations forestières,
4. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
6. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
7. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
8. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
9. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

## **ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau, d'hébergement hôtelier et leur extension ou modification à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **ARTICLE UA 3 : Accès et voirie**

### Accès

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

### Voirie ouverte à la circulation publique

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

## **ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux**

### Généralités

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



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

### Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

### Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

Eaux pluviales : dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.



- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du service assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

### Réseaux divers

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

## **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

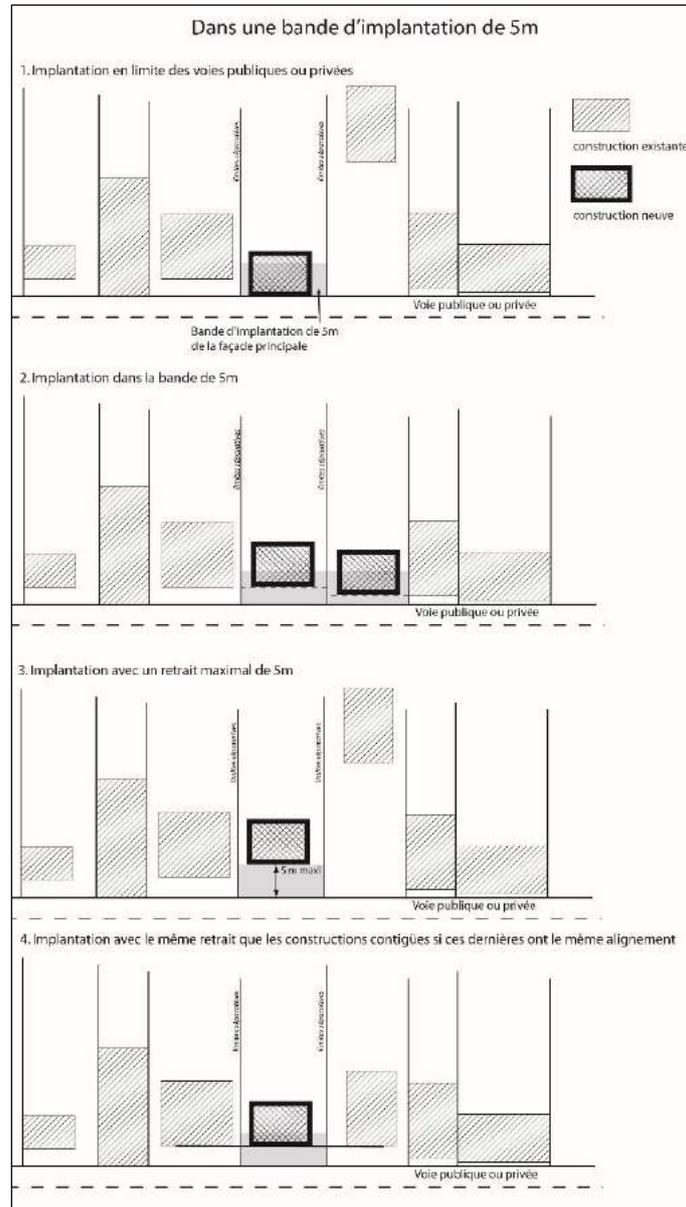
*Article abrogé*



## ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande des 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou privées,

Toutefois, lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à une même distance de la limite des voies, l'implantation de la construction principale peut être réalisée en alignement avec ces constructions



2. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.

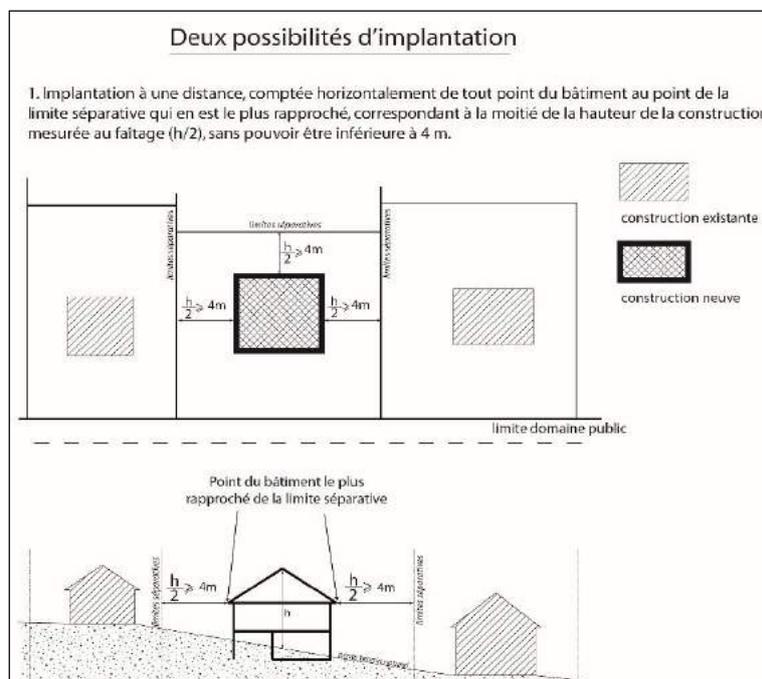
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, il doit être réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes).

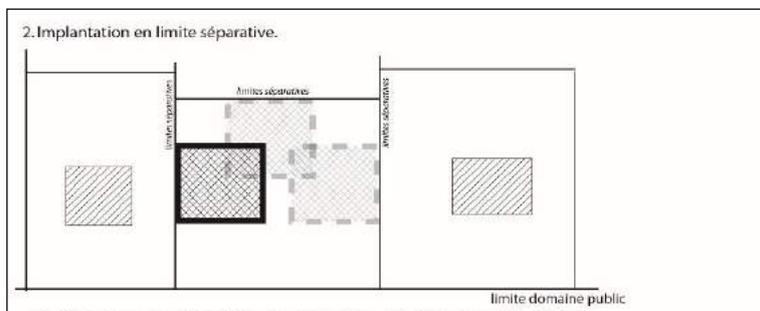
## ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,



- soit en limite séparative. La construction des bâtiments joignant l'une des limites séparatives latérales ou les deux suivant la largeur de la parcelle peut être rendue obligatoire contre un des bâtiments existants déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.



2. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant implanté différemment sans diminution du retrait concerné,
- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
  - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
  - 3,5 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
  - emprise au sol maximum de 40 m<sup>2</sup>,
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.



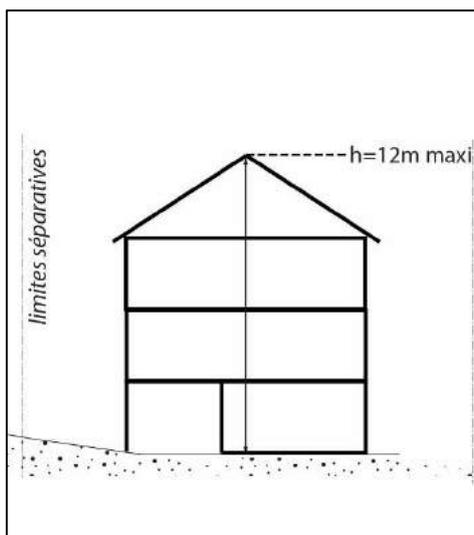
## ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à 1 rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

### Hauteur maximale,

Calculée à partir du point le plus bas d'implantation de la construction sur le terrain naturel :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage.



### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

## ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur des constructions

### Généralités :

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

### 1. Volumes et terrassement :

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

### 2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

### 3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse,...) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction 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 toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

### 4. Annexes :

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres,..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services,...) :

- les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.



## 5. Clôtures :

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

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

### Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

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

### Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

## 6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

### Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme:

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

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

### **ARTICLE UA 12 : Stationnement**

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

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.
- Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m<sup>2</sup> minimum y compris surface de dégagement nécessaire.

Il est exigé :

- une place de stationnement automobile par logement,
- pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 35 à 45 % de la surface de plancher. En cas de rénovation, ce pourcentage sera abaissé pour tenir compte le cas échéant de stationnement existant.
- Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé un nombre de places de stationnement adapté aux besoins nouveaux induits par l'opération associée à la nouvelle affectation, en déduisant le nombre de places exigibles par la précédente affectation.
- En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à 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 matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.
- L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.



### Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup>/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement,
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs,
- les établissements scolaires : un emplacement pour 10 élèves d'école primaire,
- les restaurants : un emplacement pour 10 places assises,
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### **ARTICLE UA 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

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

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

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

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

### Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 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 UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé

#### **ARTICLE UA 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).





## 2. Dispositions applicables à la zone UB





### Caractère de la zone :

La zone UB correspond aux extensions résidentielles du centre ancien de Dambenois.

Le règlement s'attache à garantir le maintien de la morphologie actuelle tout en permettant son évolutivité afin de répondre aux besoins des populations d'aujourd'hui et demain au travers d'un développement urbain maîtrisé et équilibré.

La zone UB est concernée par un risque karstique – effondrement : la localisation des points d'effondrement potentiels est repérée au plan de zonage au titre de l'article R. 111 b du code de l'urbanisme (repérage issu d'une information connue à l'échelle 1/25 000°).

En raison du risque de rupture de la digue du canal, une partie de la zone UB est concernée par la zone non aedificandi de 50 mètres déterminée à partir de l'axe du canal.

### **ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions et installations :

- non-directement liées à l'habitat et à l'exercice à domicile des activités commerciales, artisanales, d'hébergement ou de bureaux ;
- non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites toute construction, tout comblement et tout affouillement dans les indices karstiques repérés au plan de zonage (NB : information connue à l'échelle 1/25000° reportée au 1/2000°).

### **ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux occupations et utilisations autorisées.
- Les agrandissements des activités existantes à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation initiale.
- Les locaux professionnels liés à l'exercice à domicile des activités commerciales, artisanales, d'hébergement ou de bureaux.

Au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

En particulier, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine,
- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes » dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine.



## **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.**

### Accès

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

### Voirie ouverte à la circulation publique

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

## **ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux**

### Généralités

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

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

### Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.



## Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

## Eaux pluviales : dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées ;

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

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.



L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du service assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

### Réseaux divers

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Article abrogé

### **ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.

2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.

3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

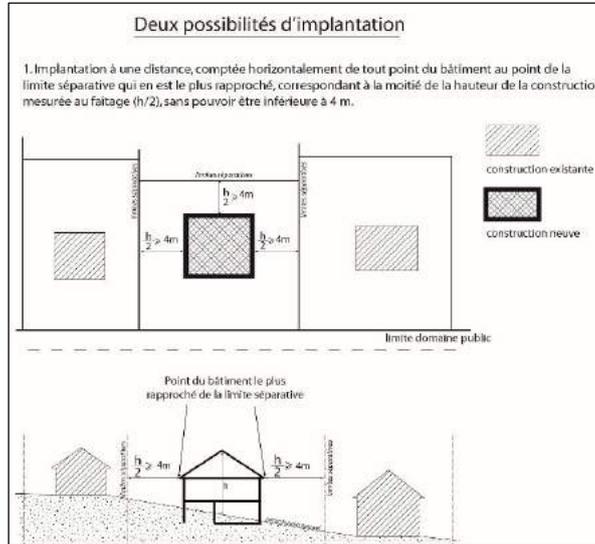
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, il doit être réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes).



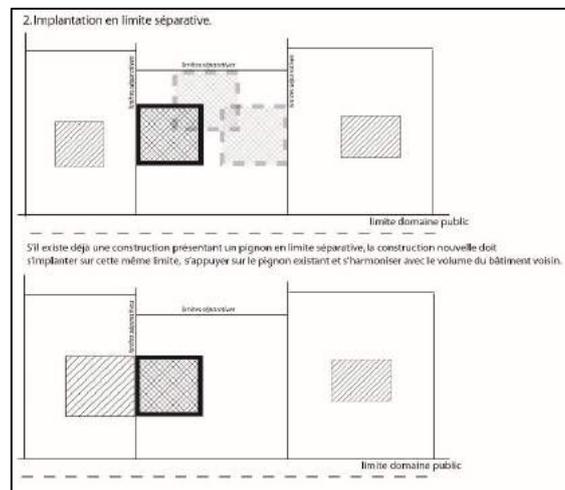
## ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

1. soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,



2. soit en limite séparative. S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur la limite séparative présentant une façade pignon, la construction nouvelle doit s'implanter sur cette limite, s'harmoniser avec le volume du bâtiment voisin et s'appuyer sur le pignon existant.



3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
  - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
  - 3,5 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
  - emprise au sol maximum de 40 m<sup>2</sup>,
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB 9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

#### Hauteur maximale,

Calculée à partir du point le plus bas d'implantation de la construction sur le terrain naturel :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage.

#### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.



## ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions

### Généralités :

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

### 1. Volumes et terrassement :

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

### 2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits. Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

### 3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse...) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction 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 toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.



#### 4. Annexes :

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres,..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services,...) :

- les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### 5. Clôtures :

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.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage.

##### Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

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

##### Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.



## 6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

### Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UB 12 : Stationnement**

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

### Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup>/emplacement.

Il est exigé pour l'habitat collectif un minimum d'un emplacement par logement.



### **ARTICLE UB 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

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

Il est exigé :

- l'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière, excepté pour les parcelles de moins de 500 m<sup>2</sup> recevant une construction,
- un plan d'espaces verts et de plantations pour les projets d'ensemble.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

#### Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 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 UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé*

### **ARTICLE UB 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

### 3. Dispositions applicables à la zone UY





### Caractère de la zone :

La zone UY correspond à la zone d'activités du Grand Parcours.

L'urbanisation de cette zone, intégrée au sein des étangs de la Savoureuse, est soumise à un développement respectueux du cadre naturel et paysager. La contrainte liée au risque d'inondation de la Savoureuse, qui concerne l'ensemble de la zone d'activités, limite et encadre le développement du Grand Parcours.

### Rappel :

Toute la zone (identifiée au plan de zonage en tant que « secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ») est exposée au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Savoureuse dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRi figure au PLU dans le document d'annexes).

## **ARTICLE UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non-autorisées à l'article UY2.

## **ARTICLE UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En application du règlement du PPRi de Savoureuse – zone de bassins - , sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, le traitement des façades, la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ou de la vulnérabilité des bâtiments,
- Les extensions, attenantes ou pas, mais limitées, des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée (pas de nouveaux logements), ni à la création de nouveaux sites d'activités,

Par extension limitée de l'emprise au sol, on entend la moins contraignante des deux limites suivantes :

- 25 m<sup>2</sup> de plus par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PPRi,
- 10 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PPRi.
- Les aires de jeux et de loisirs, les aménagements légers liés aux activités de plein air, les objets mobiliers destinés à l'information du public à caractère scientifique ou pédagogique ;
- Les aménagements lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du patrimoine écologique,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la gestion des inondations,
- Les équipements d'accueil et de sécurité liés à la pratique de la baignade ou de sports nautiques,
- La reconstruction suite à un sinistre (sauf si le sinistre est dû à l'inondation) sans augmentation de la vulnérabilité (population exposée),
- les clôtures,
- Les aires de stationnement réalisées sur le terrain naturel, conçues afin de résister aux crues, ne limitant pas la perméabilité du sol. Ces aires ne peuvent accueillir qu'un stationnement temporaire (par exemple pour les étangs de pêche). Si le stationnement est permanent, un système d'alerte doit être mis en place.



## **ARTICLE UY 3 : Accès et voirie**

### Accès

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

### Voirie ouverte à la circulation publique

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

## **ARTICLE UY 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 Pays de Montbéliard Agglomération. Certains principes généraux de ce règlement, en vigueur au moment de l'approbation du P.L.U., sont rappelés ci-après.

### Eau

Toute construction nouvelle est tenue de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation.

En cas d'activité polluante, et de manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.



## Assainissement

Il doit être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

- Complément assainissement non collectif :

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif (ANC).

- Eaux pluviales :

De même, le dispositif de traitement des eaux pluviales doit être exécuté conformément au règlement en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

- Eaux industrielles :

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, 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. Un traitement des eaux industrielles doit être assuré par le pétitionnaire conformément à la législation en vigueur.

## Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux électricité, gaz, télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE UY 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé*

## **ARTICLE UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations autres peuvent être autorisées

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### **ARTICLE UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Toutefois, la construction de bâtiments en mitoyenneté peut être acceptée dans 2 cas :

- à condition que le projet envisagé réponde à des impératifs fonctionnels et qu'il soit conçu dans le cadre d'un projet architectural global,
- ou en cas d'une extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que l'extension ne prolonge pas le bâtiment existant de plus de 5 mètres.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- les constructions annexes dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UY 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE UY 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

## **ARTICLE UY 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel de la zone des étangs de la Savoureuse.

Une attention particulière devra être portée :

- à la composition des volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions et au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière.

La couleur dominante des revêtements des façades dans les gammes de teintes criardes ou blanche est interdite.

Les clôtures, si elles sont réalisées, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être doublées d'un dispositif végétalisé (haie vive d'essences locales adaptées au climat).

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

## **ARTICLE UY 12 : Stationnement**

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

### 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.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m<sup>2</sup> minimum y compris surface de dégagement nécessaire.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain naturel et conçues afin de résister aux crues, ne limitant pas la perméabilité du sol. Ces aires ne peuvent accueillir qu'un stationnement. Si le stationnement est permanent, un système d'alerte doit être mis en place.



### **ARTICLE UY 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

Afin de qualifier le paysage de la zone d'activités au sein de l'espace naturel des étangs de la Savoureuse, il est exigé :

- l'aménagement d'une haie et/ou d'un espace vert le long de l'espace public,
- l'aménagement d'une haie et/ou d'un espace vert aux limites des unités foncières en contact direct avec la zone naturelle (NI).

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

### **ARTICLE UY 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé

### **ARTICLE UY 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE UY 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).



## 4. Dispositions applicables aux zones AU (à urbaniser)





### Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser regroupent des espaces naturels ou agricoles, non-construits, qui sont destinés à recevoir une extension du village dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Elles doivent donc permettre à la collectivité de répondre à ses différents besoins en termes de logements et d'équipements, en adaptant son offre aux attentes contemporaines des ménages (diversification des types de logements, qualité des espaces publics, liaisons avec le centre ancien) et dans une optique de développement respectueux de l'environnement (lutte contre l'étalement urbain, densification des espaces de renouvellement, intégration et traitement paysager des opérations).

Les zones AU concernent deux espaces de renouvellement urbain (Ferme Graber – AUa et Champs de Dry – AUb) qui se situent à proximité du centre-bourg. Les densités attendues y sont plus élevées que pour les espaces d'extension (AUc- Fontnelles et Sous les Côtes) aux profils pavillonnaires.

Les 3 secteurs précités sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vient compléter le règlement afin de guider l'aménagement et l'urbanisation par un plan d'ensemble cohérent, rationnel et qualitatif.

### **ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### En zones AUa et AUb

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
3. Les exploitations forestières,
4. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
6. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
7. Les terrains de camping et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
8. Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
9. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

#### En zone AUc

Sont interdites toutes les constructions et installations non-directement liées à l'habitat ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Sont autorisées sous condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement et de programmation prévues par le Plan Local d'Urbanisme, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les exhaussements et affouillements du sol liés aux occupations et utilisations autorisées,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En zones AUa et AUb

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal et de bureau à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (notamment nuisances olfactives), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### En outre :

Au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle du 4 août 2006.

En particulier, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine,
- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes » dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine.

## **ARTICLE AU 3 : Accès et voirie.**

### Accès

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



### Voirie ouverte à la circulation publique

- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- La voirie ouverte à la circulation publique :
  - doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics,
  - la voirie ouverte à la circulation publique motorisée doit être au même niveau de sol que son environnement.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons douces indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

### **ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux.**

#### Généralités

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

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

Eaux pluviales : dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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



Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du service assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.



Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

Le système d'assainissement des eaux pluviales dans son ensemble doit présider la conception de l'aménagement des espaces publics.

#### Réseaux divers

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairage satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

Recommandation : privilégier l'installation des réseaux sous les voies publiques.

#### **ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains.**

Article abrogé.

#### **ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

##### Dans les zones AUa et AUb :

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou privées.

##### Dans les zones AUc :

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles.

Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



Dans toutes les zones :

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum respectant celui de l'alignement de la façade principale.

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes).
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

**ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- soit en limite séparative.

2. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage repéré au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage,
- les constructions annexes qui doivent répondre aux conditions suivantes :
  - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
  - 3,5 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
  - emprise au sol maximum de 40 m<sup>2</sup>,
- les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.



## **ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE AU 9 : Emprise au sol.**

Non règlementé.

## **ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions.**

### Zones AUa et AUb :

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à 1 rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Calculée à partir du point le plus bas d'implantation de la construction sur le terrain naturel, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

### Zones AUc :

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à 1 rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Calculée à partir du point le plus bas d'implantation de la construction sur le terrain naturel, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

## **ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur.**

### Généralités :

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



### 1. Volumes et terrassement :

Les constructions nouvelles et les aménagements doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, être adaptés au terrain et l'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

#### Zones AUa et AUb :

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les constructions d'habitat intermédiaire doivent prévoir pour chaque logement :

- une entrée privative,
- un espace extérieur privatif d'une surface minimum de 30 % de la taille habitable du logement (jardins, terrasses-balcons,...),
- une limitation des vis-à-vis exceptée pour les constructions collectives.

### 2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et à respecter l'harmonie chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble. Il doit permettre une différenciation externe des logements tout en maintenant une harmonie générale.

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

### 3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse,...) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction 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 toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

#### 4. Annexes :

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres,..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services,...) :

- les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### 5. Clôtures :

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.

Il est très vivement déconseillé d'installer des canisses, pare-vues et brise-vent qui s'intègrent très mal dans le paysage.

##### Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

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

##### Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### 6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.



- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction, soit masqués par des végétaux ou un muret harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être mutualisés et intégrés au plan d'ensemble en faisant l'objet d'un traitement harmonieux de manière à en réduire l'impact visuel.

## **ARTICLE AU 12 : Stationnement.**

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

L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

### Zone AUa et AUb :

- L'opération d'ensemble doit prévoir des places de stationnements spécifiquement adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- L'opération d'ensemble doit prévoir une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente commerciale.

### 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.
- Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m<sup>2</sup> minimum y compris surface de dégagement nécessaire.
- Il est exigé :
  - une place de stationnement automobile par logement,
  - pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités industrielles/artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface allouée au stationnement automobile de 35 à 45 % de la surface de plancher. En cas de rénovation, ce pourcentage sera abaissé pour tenir compte le cas échéant de stationnement existant
- Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé un nombre de places de stationnement adapté aux besoins nouveaux induits par l'opération associée à la nouvelle affectation, en déduisant le nombre de places exigibles par la précédente affectation.
- En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, à 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 matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.
- L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.



### Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m<sup>2</sup>/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement,
- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs,
- les établissements recevant du public (gymnase, salles de spectacle, ...) : un minimum d'un emplacement sécurisé pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### **ARTICLE AU 13 : Espaces libres.**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire et ne doivent pas être imperméabilisés.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige au minimum par 250 m<sup>2</sup> de terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

### Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 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.

### En zone AUa :

Est exigé

- l'aménagement d'un espace extérieur privatif d'une surface d'au moins 30 % de la taille de la surface habitable à chaque logement d'habitat intermédiaire (jardin, terrasse,...).
- Un minimum de 20 % d'espace vert d'un seul tenant est exigé à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Il devra prendre la forme d'un espace ouvert, non-clos et paysagé. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés.



En zone AUb :

Est exigé l'aménagement d'un espace extérieur privatif d'une surface d'au moins 30 % de la taille de la surface habitable à chaque logement d'habitat intermédiaire (jardin, terrasse,...).

En zones AUb et AUc :

Est exigé l'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière.

**ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol.**

Article abrogé

**ARTICLE AU 15 : Performances énergétiques et environnementales.**

Non règlementé.

**ARTICLE AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).



## 5. Dispositions applicables à la zone AU Y





### Caractère de la zone :

La zone AUY délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle correspond au secteur de développement urbain, futur parc d'activités destiné à accueillir des activités à dominante industrielles, ainsi que les activités tertiaires, en extension de la zone d'activités existante de Technoland.

L'urbanisation de cette zone doit être effectuée selon un plan d'ensemble établi préalablement portant sur la totalité de celle-ci (cf. schéma d'organisation de principe de la zone AUY, annexé à la suite du règlement de la présente zone AUY). Par contre, l'urbanisation peut être réalisée par opérations successives, dans le cadre de ce schéma d'organisation.

L'urbanisation admise dans chaque zone devra rester compatible avec la capacité des réseaux existants à l'extérieur de ces zones et sur lesquels les nouveaux réseaux doivent être raccordés.

La zone AUY est concernée par un risque karstique – effondrement : la localisation des points d'effondrement potentiels est repérée au plan de zonage au titre de l'article R. 111 b du code de l'urbanisme (repérage issu d'une information connue à l'échelle 1/25 000°).

### **ARTICLE AUY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUY 2 : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sont interdites, notamment :

- les constructions à usage d'habitations autres que celles autorisées dans l'article AUY 2,
- les constructions à usages de commerces de détail,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts autres que ceux autorisés dans l'article AUY 2.

Toute construction, tout comblement et tout affouillement dans les indices karstiques repérés au plan de zonage.

### **ARTICLE AUY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, travaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'infrastructures,
- les aménagements, travaux, affouillements et exhaussements des sols liés aux aménagements paysagers,
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- les constructions ou installations à usage :
  - d'activités industrielles, de stockage, de production et de recherche,
  - de bureaux,
  - de formation, de séminaires et de congrès,



- de restauration,
  - de services,
  - de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place,
  - d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - d'équipements collectifs,
  - de loisirs,
  - de stationnement,
- les groupements d'activités,
  - le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place,
  - les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
  - les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux.

Rappel : Servitude liée à la présence de canalisation de transport de gaz

Au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

En particulier, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine,;
- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes » dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine

### **ARTICLE AUY 3 : Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AUY 2 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Ces restrictions ne concernent pas les accès piétons et cycles supplémentaires. Les cheminements piétons et cycles à l'intérieur des parcelles doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la continuité des itinéraires existants à l'extérieur de la parcelle.



Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des accès et des voies. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

#### **ARTICLE AUY 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 Pays de Montbéliard Agglomération. Certains principes généraux de ce règlement, en vigueur au moment de l'approbation du PLU, sont rappelés ci-après :

##### Eau

Toute construction nouvelle est tenue de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation.

En cas d'activité polluante, et de manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

##### Assainissement

Il doit être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

- Eaux domestiques (eaux usées, ménagères et eaux vannes) :

Le raccordement au réseau public doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).

- Eaux industrielles :

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, 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. Un traitement des eaux industrielles doit être assuré par le pétitionnaire conformément à la législation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Le traitement des eaux pluviales et le raccordement éventuel au réseau public doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur (Pays de Montbéliard Agglomération).



## Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux électricité, gaz, télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE AUY 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé*

## **ARTICLE AUY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 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, ainsi que les parties enterrées de la construction.

### Règle :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques (voiries et espaces verts) et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies.

A l'exception des façades de forme courbe, les façades des bâtiments doivent être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments doivent être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

Peuvent être implantés à une distance inférieure :

- les ouvrages techniques de type public (transformateur notamment) et les équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière,
- les ouvrages privés (postes de gardiennage par exemple) pour autant que cette localisation soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et que la surface de plancher desdits ouvrages n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

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



## **ARTICLE AUY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 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.

### Règle :

Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Toutefois, la construction de bâtiments en mitoyenneté peut être acceptée dans 2 cas :

- à condition que le projet envisagé réponde à des impératifs fonctionnels et qu'il soit conçu dans le cadre d'un projet architectural global,
- ou en cas d'une extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que l'extension ne prolonge pas le bâtiment existant de plus de 5 mètres.

## **ARTICLE AUY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE AUY 9 : Emprise au sol des constructions**

### Emprise au sol, définition pour la règle suivante :

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments.

### Règle :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE AUY 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Hauteur, définition pour la règle suivante:

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'acrotère ou l'égout du toit, en tout point du bâtiment, et le sol après terrassement.

Ne sont pas concernés par les limitations de hauteur : des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antennes, cheminées, silos, etc.).



### Règle :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 15 mètres.

Cette hauteur pourra faire l'objet d'un dépassement sur 10% de l'emprise de la construction maximum, dans la limite de 2 mètres de haut, si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

Cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antennes, cheminées, silos, etc.).

### **ARTICLE AUY 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des dispositions, ci-dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint au dossier de demande de permis de construire.

#### Constructions :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du parc d'activités de l'extension de « TECHNOLAND » ou des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière.

La couleur dominante des revêtements des façades devra être choisie dans la gamme des teintes foncées.

Un nuancier des teintes employées, ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure, devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

#### Aspect extérieur des réseaux :

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article AUY 4.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur du parc d'activités.



### Clôtures :

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée, dans un seul plan vertical. La couleur sera choisie dans des teintes foncées. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur identique à celle de la maille métallique, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Un nuancier des teintes employées, ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés, devront être jointe à la demande de permis de construire.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

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

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation.

### Publicité – Enseignes :

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur le parc de «TECHNOLAND», toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

### Zones de dépôts non couvertes :

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

## **ARTICLE AUY 12 : Stationnement**

### Le stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long des voies publiques.

Les aires de stationnement de véhicules légers autorisés à l'intérieur des parcelles privées s'établiront à 30% maximum des besoins (employés et visiteurs). Les dossiers de demande de permis de construire comporteront la justification de ces besoins.

A défaut d'aménagement à proximité des constructions implantées d'espaces publics de stationnement véhicules légers le long des voies, les aires de stationnement de véhicules légers à l'intérieur des parcelles privées pourront couvrir la totalité des besoins.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 3 places de parking.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux perméables devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 4 places de parking.



### Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

### Stationnement de cycles

Des aires de stationnement de cycles facilement accessibles seront obligatoirement réalisées sur domaine privé, pour répondre aux besoins générés par l'entreprise.

## **ARTICLE AUY 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

### Espaces privés :

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de parc du parc d'activités de l'extension de « TECHNOLAND ». Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal à l'exception des aires de stationnement réalisées en matériaux perméables, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Les espaces verts seront plantés en raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles AUY 6 et AUY 7 devront faire l'objet d'une attention particulière.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de circonférence mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire.



#### **ARTICLE AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher maximale autorisée est de 127 500 m<sup>2</sup> dans la zone AUY de la ZAC à Dambenois.

#### **ARTICLE AUY 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUY 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).





## 6. Dispositions applicables à la zone A (zone agricole)





### Caractère de la zone :

La zone A regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est exclusivement à vocation agricole, le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

### **ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction neuve par exploitation,
- les extensions et la mise aux normes des constructions à usage agricoles à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

### En outre :

Au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

En particulier, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère et 2ème catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine,
- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes » dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine.

### **ARTICLE A 3 : Accès et voirie**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.



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

#### Voirie ouverte à la circulation publique

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux**

#### Généralités

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

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur, ou disposer d'une alimentation en eau potable autre.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction doit être raccordée à un système d'assainissement non- collectif conforme.

Eaux pluviales : dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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



- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du service assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.



## Réseaux divers

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé*

### **ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Un retrait d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

### **ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- dans un retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- aucune construction ne peut être autorisée à moins de 50 mètres de la zone Nf,
- aucune construction ne peut être autorisée à moins de 100 mètres du tissu urbain (zone UB), excepté une construction à usage d'habitation.

3. Des implantations autres peuvent être autorisées pour :

- les constructions annexes aux habitations dont la hauteur ne saurait excéder 4 mètres.

### **ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.



## **ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur doit être identique à la règle qui s'applique en zone UB.

### Hauteur maximale (cf zone UB):

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les nouvelles constructions à usage agricole, la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faîtage.

### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

## **ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions**

### Généralités :

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

#### 1. Volumes et terrassement :

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

#### 2. Façades :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Les teintes claires sont à proscrire pour éviter une surreprésentation visuelle de la construction dans un environnement surélevé (plateau).

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Les enduits doivent être de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments doivent être peints. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de ton « criard » sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détails d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...



### 3. Toitures :

Les constructions de toitures doivent respecter les pentes dominantes des toitures environnantes observées. Des toitures de nature différente (toiture terrasse....) peuvent être admises sur une partie ou sur la totalité de la construction dans le cadre de bâtiments :

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

### 4. Annexes :

Constructions annexes concernant les abris de jardins, garages, resserres, etc., et toutes dépendances, isolées ou accolées, d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services, etc.

- les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

### 5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'utilisation de haies vives d'essences locales sera privilégiée.

#### Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des clôtures et éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

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

#### Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

### 6. Intégration des installations et édicules techniques :

- Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou de la clôture.



- Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient rendues le moins visible depuis les voies ou les espaces publics.

## **ARTICLE A 12 : Stationnement**

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

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.
- Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles.
- L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE A 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

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 préexistant 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 nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisantes. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

### Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 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 A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé

**ARTICLE A 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**ARTICLE A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## 7. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)





### Caractère de la zone :

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

Elle englobe aussi l'autoroute A36 et l'aire de repos et de stockage (Na) afin de prolonger la logique de zonage des PLU des communes limitrophes.

### Rappel :

Certains secteurs de la zone (identifiés au plan de zonage en tant que « secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ») sont exposés au risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Savoureuse dans le Pays de Montbéliard précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRI figure au PLU dans le document d'annexes).

## **ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

La zone humide repérée au plan de zonage par une trame spécifique dans la zone Nr (sud de la commune en bordure du canal) est inconstructible.

## **ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol, uniquement lorsqu'ils sont liés aux constructions, travaux ou ouvrages ci-dessous.

### En zone Na :

Les travaux et infrastructures liés à l'activité de l'A36.

### En zone Nf :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les infrastructures et aires permanentes de stationnement ouvertes au public, nécessaires à l'exploitation forestière et à la fréquentation des promeneurs.

### En zone NI :

- les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel à condition qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup>, qu'elles ne portent pas atteinte à l'espace environnant et qu'elles se situent hors PPRI,
- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique d'activités sportives et de plein air, y compris la pratique du dressage canin, excepté la pratique d'activités motorisées terrestres,



- les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement,
- les infrastructures et aires permanentes de stationnement ouvertes au public, nécessaires à la pratique d'activités sportives et de plein air et à la fréquentation des promeneurs,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement et la réglementation du PPRI,
- les travaux ou ouvrages destinés à réduire l'impact sonore de l'autoroute A36 à condition que leur traitement paysagé favorise l'insertion dans le site de l'ouvrage.

Au sein de la zone NI, les bâtiments éclusiers, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, peuvent faire l'objet d'une transformation à usage d'habitation ou d'hébergement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que cette transformation ne compromet pas la qualité paysagère du site.

#### En zone Nr :

Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement et notamment la préservation de la zone humide repérée par une trame spécifique au plan de zonage (sud de la commune en bordure du canal)..

#### En outre :

- Au sein des périmètres de danger liés à la présence de la canalisation de transport de gaz (Nr, NI, Na), seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle de 4 août 2006.

En particulier, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine,
- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes » dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine.

### **ARTICLE N 3 : Accès et voirie**

#### Accès

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



### Voirie ouverte à la circulation publique

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- La voirie ouverte à la circulation publique doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les voies en impasse nouvellement créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

## **ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux**

### Généralités

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

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

### Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte, d'un diamètre minimum de 100 mm.

### Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

Eaux pluviales : dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

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

Des modalités d'application différenciées :

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



- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par hectare de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.
- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec toute demande de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle du service assainissement dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations intérieures.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales. L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, à l'obturation provisoire du branchement à l'égout.

Les présentes dispositions sont applicables pour tout projet d'aménagement et de construction. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques promulguée le 30 décembre 2006, et dans le décret 2006-880 du 17 juillet 2006.

Les ouvrages, canalisations et équipements, destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.



## Réseaux divers

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils seront masqués sans survol du domaine public ou privé.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairage satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

## **ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé*

## **ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le choix de l'implantation de la construction doit prendre aussi en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur NI, un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- dans un retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

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

Dans le secteur NI, les nouvelles constructions sont implantées soit en limite, soit dans un retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

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

## **ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel ne peut excéder 5 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur NI, l'emprise au sol maximale des constructions du centre de dressage canin ne peut excéder 50% de la surface existante à l'approbation du PLU (surface correspondant à une construction non pérenne d'environ 200m<sup>2</sup>).



- Les extensions des maisons éclusières, identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent se limiter au doublement de leur taille initiale.

## **ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est limité à rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

### Hauteur maximale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faîtage, y compris dans le secteur de zone NI.

### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux :

- extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

## **ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions**

### Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré (maisons éclusières en zone NI) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE N 12 : Stationnement**

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

### 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.



Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles.

L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE N 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal. Ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Les arbres doivent être implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ou adaptées au climat, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la Mairie.

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

#### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 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 N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé*

### **ARTICLE N 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **ARTICLE N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.





## 8. Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

### Les fermes

#### Localisation

Les fermes sont principalement implantées dans le centre historique du village, autour du Temple et au croisement de deux axes Nord – Sud et Ouest- Est.

#### Description

Maison bloc (concentrée) qui rassemble sous le même toit, les hommes, les bêtes et les récoltes.

Bâtiment de pierre assez vaste de plan faiblement rectangulaire.

Façade mur gouttereau orientée dans les villages agglomérés, on y trouve les principales ouvertures aménagées.

Souvent un des pignons est aveugle (l'autre possède quelques ouvertures : 1 ou 2 fenêtres et une petite porte s'ouvrant directement dans la cuisine).

Parfois on trouve encore un four à pain en appendice.

Toit à forte pente, à tuile plates, et parfois à croupe. La souche de cheminée est en briques ou en pierres.

Portail vaste : sert à faire entrer les hommes, les bêtes et les chariots de récolte.

Fenêtres :

- toujours plus hautes que larges,
- quand les chambres commencèrent à être aménagées à l'étage, les fenêtres étaient plus petites car elles n'étaient pas chauffées durant la journée,
- dans les écuries primitives : de minuscules ouvertures permettant l'aération,
- pignons des fermes souvent muets,
- au sommet des pignons : les ouvertures d'aération devenues des œil-de-bœuf pour la ventilation de la grange (« beuyotte »).

Dans la très grande majorité des cas observés, les fermes sont implantées parallèlement à la rue, et en retrait par rapport à cette dernière (espace de « cour »).

#### Intérêt

- Témoignage du développement rural de la commune.
- Patrimoine urbain du passé rural de la commune.
- Constructions participant à la forme urbaine du quartier.
- Enjeu pour le renouvellement urbain et la densification des fronts urbains.



## Prescriptions

- Préserver et mettre en valeur le volume historique.
- Préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.
- Conserver les dates et initiales quand elles existent sur la maçonnerie.
- Conserver les boulières.
- Conserver l'aspect des façades et éléments de détails (volets, menuiseries notamment des portes cochères, ouvertures,...).
- Respecter les formes et dimensions des portes granges et portes cochères (éviter le remplissage en maçonnerie).
- Veiller à l'harmonie chromatique du quartier pour les façades.

## Recommandations

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement), DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine).

## Liste des adresses concernées :

Numéro sur Zonage	Adresse postale
1	9, Rue de Trévenans
2	1, Rue de Brognard
3	2, Rue de Brognard
4	3, Rue de Brognard
5	5, Rue de Brognard
5	7, Rue de Brognard
7	1, Rue d'Allenjoie
8	2, Rue d'Allenjoie
9	4, Rue d'Allenjoie
10	7, Rue d'Allenjoie
11	2 et 4, Rue de la Mairie
12	10, Rue de la Mairie
13	1, Rue du Martelet
14	Temple



## Les maisons éclésières

### Localisation

Le long du canal de Montbéliard à la Haute Saône, au Nord et au Sud de la commune.

### Description

Construites dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.

### Intérêt

- Caractéristiques architecturales spécifiques aux maisons éclésières.
- Font partie du développement de la commune en lien avec le canal.

### Prescriptions

- Préserver et mettre en valeur le volume historique.
- Préserver et valoriser les détails et ornements intéressants.
- Conserver les dates et initiales quand elles existent sur la maçonnerie.
- Conserver l'aspect des façades et éléments de détails (volets, menuiseries, ouvertures,...).
- Respecter les formes et dimensions des portes (éviter le remplissage en maçonnerie).

### Recommandations

Faire appel aux compétences des services du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement), DRAC STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine).

Au-delà des éléments bâtis, la commune a également identifié au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme des éléments de paysage localisés sur les plans de zonage.





## 9. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41-1° du code de l'urbanisme

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Lieu	Parcelles concernées	Surface
1	Réalisation d'un cheminement piéton/cycle	Commune de Dambenois	Rue de la Mairie	Partiellement 188 AA 8	
2	Réalisation superposée d'un cheminement piéton/cycle et des réseaux de Pays de Montbéliard Agglomération	Commune de Dambenois	Champs de Dry	Partiellement 188 AB 209 188 AB 211	Emprise de 4 mètres de large
3	Réalisation d'un cheminement piéton/cycle au-dessus du collecteur d'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération	Commune de Dambenois	Sur les Prés Fontenelles	Partiellement AN 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18 et AC 46, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 103	Emprise de 6 mètres de large

