

L'agence de développement et d'urbanisme
www.adu-montbeliard.fr

*Révision prescrite le 22 mai 2017
Dossier d'approbation*

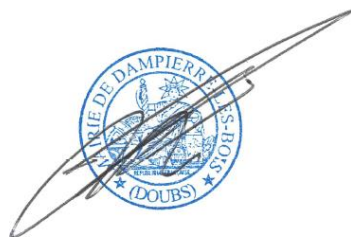
Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2020
Le Maire

Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE

- 5 MARS 2020

MONTBELIARD



Plan Local d'Urbanisme de Dampierre-les-Bois

Pièce n°4.1 : Règlement

Février 2020



Sommaire

1	Dispositions générales	5
1.1	Champ d'application	5
1.2	Les différentes zones du PLU.....	5
1.3	Les prescriptions graphiques du PLU.....	5
2	Lexique	6
3	Dispositions communes aux zones	6
3.1	Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel	6
3.2	Dispositions particulières pour la sauvegarde du patrimoine archéologique	6
3.3	Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances.....	6
3.4	Servitudes d'utilité publique	8
3.5	Aspect extérieur des constructions	8
4	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	9
4.1	Zone UA.....	9
4.2	Zone UD.....	17
4.3	Zone UE.....	25
4.4	Zone UY.....	33
5	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	39
5.1	Zone 1AU.....	39
6	Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	41
6.1	Zone A	41
6.2	Zone N	45
7	Annexes :.....	49
7.1	Annexe 1 : Atlas des risques de mouvement de terrain : les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs.....	49
7.2	Annexe 2 : Plaquette de présentation du risque retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs (BRGM)	55
7.3	Annexe 3 : La nouvelle réglementation parasismique (01/2011)	57





1 Dispositions générales

1.1 Champ d'application

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

Il est accompagné de 2 documents graphiques correspondant aux plans de zonage :

Pièce 4.2.1 : planche au 1/4000° : ensemble de la commune

Pièce 4.2.2 : planche au 1/2000° : centre du village

1.2 Les différentes zones du PLU

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

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

- secteurs d'habitation : UA, UD, UE
- secteurs d'activités : UY

Les zones à urbaniser (AU) : Secteur 1AU rue de la Feschotte du Haut

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

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

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

1.3 Les prescriptions graphiques du PLU

Le règlement graphique comporte également :

- **Les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : corridor écologique, vergers...**
- **Une zone inondable connue protégée au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme.**



2 Lexique

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

3 Dispositions communes aux zones

3.1 Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel

L'identification des éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux.

Pour les espaces de mise en valeur paysagère ou écologiques protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le document graphique du zonage :

- **Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ;**
- **Les exhaussements et affouillements sont interdits ;**
- **Les clôtures avec des soubassements sont interdites.**

3.2 Dispositions particulières pour la sauvegarde du patrimoine archéologique

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

L'arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques figure en annexes du PLU (cf. dossier d'annexes du PLU - annexe n°7).

3.3 Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances

3.3.1 Indices karstiques

Les indices karstiques sont au nombre de six. Il s'agit d'effondrements de cavités ou de dolines, situés aussi bien dans les espaces forestiers (bois de l'Essart par exemple) que dans les espaces agricoles. Deux indices sont sur des voiries : l'un sur la D480 à la sortie Nord du village, l'autre à la sortie Sud en direction de Beaucourt.

Une source ou résurgence est également signalée dans la vallée de la Feschotte.

Toute construction est interdite. Le comblement et le remblaiement sont interdits.

La délimitation des dolines se fera telle que défini au 1.3 de la notice « atlas des risques de mouvement de terrain – mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs » qui figure en annexe du présent règlement (annexe 1). Les nouvelles constructions y sont interdites



3.3.2 Mouvements de terrain

Les principes de constructibilité des zones soumises aux mouvements de terrain (glissements, effondrements, éboulements) doivent être conformes aux mesures de prévention décrites dans la note de la DDT du Doubs. **Les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs figurent en annexe du présent règlement (annexe 1).**

A Dampierre-les-Bois,

- il n'y a pas de risques de glissement de terrain.
- un petit secteur d'aléa faible d'effondrement est situé en limite de Dasle (qui est plus largement concernée par cette zone d'aléa faible).

En référence à la note de la DDT relative aux mesures de prévention citée plus haut, cette zone d'aléa faible est constructible.

3.3.3 Inondations / PPRI

Certains secteurs de la commune sont exposés au risque inondation. Le PPRI de la Feschotte précise les règles qui s'imposent aux terrains concernés par les risques et qui prévalent sur les règles du PLU.

Les constructions devront prendre en compte les contraintes réglementaires contenues dans le dossier de PPRI. **Ce dossier figure en annexes du PLU** (cf. dossier d'annexes du PLU - annexe n° 1).

3.3.4 Secteur inondable en zone U

Un secteur de la zone UE est protégé au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme car il est identifié comme étant inondable par les élus de la commune. Par conséquent il devra être maintenu inconstructible.

3.3.5 Risque de retrait-gonflement des argiles

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du PLU (cf. annexe 2 du présent règlement).

3.3.6 Risque sismique

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2011, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (cf. annexe 3 du présent règlement).

3.3.7 Classement sonore des infrastructures

Le territoire de la commune est concerné par le classement sonore de la RD 463, entériné par arrêté préfectoral n°2011.159-0010 du 8 juin 2011. Ce dernier est complété par l'arrêté n°25-2015-12-03-002 du 3 décembre 2015 portant mise à jour de l'arrêté de 2011 (cf. dossier d'annexes du PLU – annexe n°6).



3.4 Servitudes d'utilité publique

Trois servitudes d'utilité publique concernent le territoire de Dampierre-les-Bois.

- EL7 : les RD 463 et RD 480 font l'objet d'un plan d'alignement (service gestionnaire : conseil départemental).
- I4 : servitude relative au transport d'énergie électrique. Le territoire est traversé par la ligne 63kV n°1 de Delle à Etupes.
- PM1 : Servitude relative au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI de la Feschotte).

3.5 Aspect extérieur des constructions

Il est rappelé que le règlement ne peut s'opposer aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme.

Article L111-16 : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23 : « Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.



4 Dispositions applicables aux zones urbaines

4.1 Zone UA

4.1.1 Description de la zone

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

4.1.2 Objectif du PLU sur cette zone

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

4.1.3 Prise en compte des risques

Sans objet

4.1.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE UA : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : bureau, centre de congrès et d'expositions.

Sont autorisées les évolutions des activités existantes.

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

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



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

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

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

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

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

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

- les combles ou attiques, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude de l'égout du toit ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- les annexes, garages ou autres locaux techniques constituant le rez-de-chaussée d'une construction dès lors que leur cote altimétrique au droit de la limite de référence est situé en contrebas des voiries ou emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 4 niveaux (R+3+combles). La hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Règles particulières :

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

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



Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété.

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

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées soit limite de référence, soit en retrait de cette dernière avec un minimum de 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².

Règles particulières :

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Distance minimale par rapport aux limites séparatives

Définitions :

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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

Limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales ; la longueur du linéaire de construction ne pouvant excéder la moitié de la longueur de chaque limite latérale. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.



Limite de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage. Le linéaire doit être limité au 2/3 de la longueur de la limite de fond de parcelle.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal au deux tiers de la hauteur (2/3 de H) de la construction projetée, en tout point de la construction. Un recul minimum de 2 mètres est admis pour les piscines ouvertes.

Règles particulières :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (front bâti constitué, organisation urbaine particulière...);
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Définition

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

Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est de 65%.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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

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

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard est interdit.



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

Volumes

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

Aspect extérieur des constructions

Matériaux :

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

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

Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Les couleurs :

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

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

Les toitures :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

Les toitures-terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardins...), à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

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



Les clôtures :

Règle générale :

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

Les clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,20 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,90 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

Les protections particulières :

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

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

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

Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

Espaces libres et espaces verts

Définitions :

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



Règle générale :

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

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

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

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

Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

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

Autres affectations

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

Le stationnement des cycles

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

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



Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

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

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

ARTICLE 3 ZONE UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



4.2 Zone UD

4.2.1 Description de la zone

La zone UD regroupe les secteurs à dominante d'habitat assurant une transition entre les quartiers centraux (UA) et les secteurs de plus faible densité (UE).

La zone UD comprend des secteurs UDe qui se distinguent par les caractéristiques du parcellaire (découpage foncier en bandes étroites et profondes) qui conduisent à adapter la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

4.2.2 Objectif du PLU sur cette zone

Il s'agit d'une zone de moyenne densité où doivent s'exprimer deux objectifs : la diversité de l'habitat et la gestion économe de l'espace. La morphologie du bâti de ces quartiers est variée et permet le développement de l'habitat isolé, groupé et intermédiaire (maisons de ville...), l'habitat individuel y est toutefois prédominant.

4.2.3 Prise en compte des risques

Les indices karstiques sont repérés au règlement graphique (triangles rouges).

Les prescriptions visant à prendre en compte ces risques figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

4.2.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE UD : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacle, Equipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : bureau, centre de congrès et d'expositions.

Sont autorisées les évolutions des activités existantes.

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

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



ARTICLE 2 ZONE UD : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

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

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

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

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

- les combles ou attiques, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude de l'égout du toit ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- les annexes, garages ou autres locaux techniques constituant le rez-de-chaussée d'une construction dès lors que leur cote altimétrique au droit de la limite de référence est situé en contrebas des voiries ou emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est de 10,5 mètres. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 3 niveaux (R+2+combles). La hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Règles particulières :

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

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



Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété.

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

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière avec un minimum de 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².

Règles particulières :

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Distance minimale par rapport aux limites séparatives

Définitions :

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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



Règles générales :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales ; la longueur du linéaire de construction ne pouvant excéder la moitié de la longueur de chaque limite latérale. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Dans les secteurs UDe, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, ce recul ne pouvant être inférieur à 4 mètres

Limite de fond de parcelle :

Les constructions doivent être implantées en retrait, ce dernier ne pouvant être inférieur à 4 mètres. La construction en limite est autorisée pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage. Dans tous les cas, un recul minimum de 2 mètres est imposé pour les piscines ouvertes.

Règles particulières :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (front bâti constitué, organisation urbaine particulière...);
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Définition :

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

Règle générale :

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 60 %.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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



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

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

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard est interdit.

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

Volumes

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

Aspect extérieur des constructions

Matériaux :

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

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

Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Les couleurs :

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

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

Les toitures :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

Les toitures-terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardins...), à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

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



Les clôtures :

Règle générale :

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

Les clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,20 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,90 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

Les protections particulières :

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

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

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

Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

Espaces libres et espaces verts

Définition :

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



Règle générale :

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

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

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

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

Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

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

Autres affectations

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

Le stationnement des cycles

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

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



Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

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

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

ARTICLE 3 ZONE UD : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



4.3 Zone UE

4.3.1 Description de la zone

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

4.3.2 Objectif du PLU sur cette zone

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

4.3.3 Prise en compte des risques

Rue de la Rougeole, un ensemble de parcelles est soumis au risque d'inondation. Il est repéré par une trame spécifique au plan de zonage.

Les prescriptions visant à prendre en compte ce risque figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

4.3.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE UE : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **L'habitation** : logements et hébergements ;
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : bureau

Sont autorisées les évolutions des activités existantes.

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

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



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

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

Hauteur des constructions :

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

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

Niveaux des constructions :

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

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

- les combles ou attiques, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude de l'égout du toit ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- les annexes, garages ou autres locaux techniques constituant le rez-de-chaussée d'une construction dès lors que leur cote altimétrique au droit de la limite de référence est situé en contrebas des voiries ou emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 2 niveaux (R+1+combles).

Règles particulières :

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

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



Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un minimum de 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².

Règles particulières :

D'autres implantations peuvent être autorisées :

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Distance minimale par rapport aux limites séparatives

Définitions :

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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



Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle avec un minimum de 3 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².

Toutefois, les constructions annexes telles que garages, abris de jardin peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Règles particulières :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ;
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant,
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (front bâti constitué, organisation urbaine particulière...);
- Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Définitions :

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

Règle générale :

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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

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

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard est interdit.

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



Volumes

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

Aspect extérieur des constructions

Matériaux :

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

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

Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Les couleurs :

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

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

Les toitures :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

Les toitures-terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardins...), à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

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

Les clôtures :

Règle générale :

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



Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètres ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ;
- soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.
- Soit de claustras.

Les clôtures implantées en bordure de voie :

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,20 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,90 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

Les protections particulières :

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

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

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

Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

Espaces libres et espaces verts

Définitions :

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



Règle générale :

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

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

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

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

Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Pour les constructions à destination d'habitation

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

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

Autres affectations

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

Le stationnement des cycles

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

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



Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

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

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

ARTICLE 3 ZONE UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



4.4 Zone UY

4.4.1 Description de la zone

Cette zone est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, commerciales. Un secteur de zone spécifique, UY1, est créé sur le site historique des usines Japy dans le vallon de la Feschotte.

4.4.2 Objectif du PLU sur cette zone

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

4.4.3 Prise en compte des risques

La zone UY est en partie concernée par le PPri de la Feschotte. Ce risque est repéré par une trame sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-34. Les dispositions règlementaires du PPri prévalent sur celles du PLU. Elles figurent dans le dossier d'annexes – Annexe 1.

4.4.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE UY : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **Habitation** : seule la création de locaux de gardiennage est autorisée à condition d'être intégrée au bâtiment principal d'activité.
- **Commerces et activités de service** : artisanat et commerce de détails, restauration, commerce de gros, activités et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements techniques d'intérêt collectif (bassin d'orage...), et autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : industrie, entrepôt, bureau.

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

- **Exploitation agricole** ;
- **Exploitation forestière** ;
- **Habitation** : logements et hébergements ; sauf les locaux de gardiennage dans la limite de 80m² par activité.
- **Commerces et activités de service** : hébergement hôtelier et touristique ; cinéma
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacle ;
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : centre de congrès et d'expositions.



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

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

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

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

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

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

- les combles ou attiques, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude de l'égout du toit ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- les annexes, garages ou autres locaux techniques constituant le rez-de-chaussée d'une construction dès lors que leur cote altimétrique au droit de la limite de référence est situé en contrebas des voiries ou emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres dans la zone UY, à 8 mètres dans la zone UY1.

Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un minimum de 4 mètres.

Distance minimale par rapport à la limite séparative

Définitions :

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.



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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci doit être au minimum de 4 mètres. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, le linéaire des constructions en limites latérales doit être au plus égal au 2/3 du linéaire de chaque limite séparative.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres des limites de la zone UY jouxtant une zone urbaine ou naturelle dont la vocation dominante est l'habitat. Cette distance est réduite à 5 mètres pour les constructions implantées sur les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Définitions :

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

Règle générale :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60% en UY et à 70% en zone UY1.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Volumes

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

Aspect extérieur des constructions

Les façades :

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

Matériaux :

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



Les couleurs :

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

Les clôtures

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

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère. Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

Espaces libres et espaces verts

Définitions :

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

Règle générale :

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

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

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

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

Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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



Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à destination de bureaux, Il est exigé au minimum une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, Il est exigé au minimum une place par tranche de 180 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 100 m² de surface d'accueil ou de vente.

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

Règles relatives au stationnement des deux roues

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

- bureaux : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- activité industrielle ou artisanale : 1 m² pour 400 m² de surface de plancher.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

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

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin.

ARTICLE 3 ZONE UY : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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



Desserte par les réseaux

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

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



5 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

5.1 Zone 1AU

5.1.1 Description de la zone

La zone 1AU rue de la Feschotte du haut correspond à des espaces naturels non bâtis. Elle est destinée à recevoir une extension du village dans le cadre d'un aménagement cohérent.

La zone 1AU est urbanisable immédiatement au regard de la présence à sa périphérie immédiate des voies ouvertes au public, des réseaux d'eaux et d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions futures (R151-20 du code de l'urbanisme).

5.1.2 Objectif du PLU sur cette zone

Organiser l'extension du tissu urbain à proximité du centre avec une typologie de logements diversifiée.

5.1.3 Prise en compte des risques

Sans objet

5.1.4 Dispositions particulières à la zone

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Feschotte du Haut définissent les conditions d'aménagement à prendre en compte. Elles sont complémentaires au règlement ci-dessous

ARTICLE 1 ZONE AU : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement qui peut se réaliser par tranches dans le respect, outre des OAP, des principes suivants :

- Les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone
- Les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et délaissés,

En outre, les règles applicables aux constructions sont celles de l'article 2 de la zone UD ;

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

Les règles applicables sont celles de l'article 2 de la zone UD

ARTICLE 3 ZONE AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Les règles applicables sont celles de l'article 2 de la zone UD





6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

6.1 Zone A

6.1.1 Description de la zone

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

6.1.2 Objectif du PLU sur cette zone

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

6.1.3 Prise en compte des risques

En matière de risque de mouvements de terrain, les indices karstiques sont repérés au règlement graphique (triangles rouges).

Les prescriptions visant à prendre en compte ce risque figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

6.1.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE A : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées les constructions nouvelles et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une coopérative.

- **Exploitation agricole**

Sont autorisées sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement des exploitations agricoles, les nouvelles constructions et installations des destinations et sous destinations suivantes :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- **Habitation** : est admise qu'à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'activité agricole et implantée à proximité immédiate de l'exploitation, dans la limite d'une seule unité d'habitation par siège d'exploitation.
- **Commerces et activités de services** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, quand les constructions ou installations sont directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

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



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

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

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

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

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

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

Règle générale :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété.

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

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la limite de référence. Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes. Un recul minimum de 2 mètres est imposé pour les piscines non couvertes et les piscines couvertes de moins de 20 m².



Distance minimale par rapport à la limite séparative

Règle générale

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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

Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres. Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

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

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.



ARTICLE 3 ZONE A: EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



6.2 Zone N

6.2.1 Description de la zone

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

6.2.2 Objectif du PLU sur cette zone

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

A ce titre, trois sous-secteurs sont différenciés dans la zone N :

- **Le secteur N1 concerne les espaces forestiers faisant l'objet d'une exploitation par l'Office National des Forêts ;**
- **Le secteur N2 concerne des espaces qui nécessitent une protection forte compte tenu de leur intérêt écologique, paysager** et de la fragilité de leurs composantes et de la présence de risque (protection des zones humides ; lutte contre les crues). Toutefois, la fréquentation du public doit être organisée dans ces espaces. A ce titre, ces espaces constituent des sites d'accueil d'activités de plein air ;
- **Le secteur N3 concerne des espaces naturels qui constituent des sites d'accueil d'activités sportives et de plein air.**

6.2.3 Prise en compte des risques

La zone N est en partie concernée par le PPri de la Feschotte. Ce risque est repéré par une trame sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-34. Les dispositions réglementaires du PPri prévalent sur celles du PLU. Elles figurent dans le dossier d'annexes – Annexe 1.

En matière de risque de mouvements de terrain, les indices karstiques sont également repérés au règlement graphique (triangles rouges).

Les prescriptions visant à prendre en compte ces risques figurent au chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones.

6.2.4 Dispositions particulières à la zone

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

ARTICLE 1 ZONE N : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N, tous les types de constructions sont interdits,

A l'exception de :

- De l'entretien (traitements et modifications de façade, réfections de toiture) des bâtiments existants,
- Des équipements d'intérêt général, des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics, notamment les installations de production d'énergie renouvelable, des infrastructures et aires permanentes de stationnement ouvertes au public nécessaires à l'exploitation forestière et à la fréquentation des promeneurs (pistes cyclables...),
- Les clôtures éventuelles.



Ces constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (et notamment des zones humides).

Secteur N 1 :

Sont en outre autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Secteur N 3 :

Sont en outre autorisés :

- Les équipements d'intérêt général, des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics, notamment les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique d'activités sportives et de loisirs.

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

Volumétrie, implantation des constructions

Hauteur des constructions

Définitions :

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

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

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

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

- les combles ou attiques, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude de l'égout du toit ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- les annexes, garages ou autres locaux techniques constituant le rez-de-chaussée d'une construction dès lors que leur cote altimétrique au droit de la limite de référence est situé en contrebas des voiries ou emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres. Le nombre de niveaux des constructions est limité à 2 (R+1).



Conditions d'alignement sur la voirie

Définitions :

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Règle générale :

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

Distance minimale par rapport à la limite séparative

Définitions :

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

Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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 et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

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

Règle générale :

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

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Non règlementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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



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

Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.

Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel

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

ARTICLE 3 ZONE N : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération (qui figure en partie dans le dossier d'annexes – Annexe n° 4).

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

Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

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



7 Annexes :

7.1 Annexe 1 : Atlas des risques de mouvement de terrain : les mesures de prévention mises en place par les services de l'Etat dans le Doubs

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

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

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

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

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

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

1 Principes techniques généraux

1.1 Concernant les projets de constructions :

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

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

Tableau synoptique de la constructibilité :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1.2 Autres principes de prévention :

- interdiction de combler les indices karstiques (risque de modification du régime des eaux superficielles et souterraines, risque d'inondation « collatéral », perte de mémoire de l'indice karstique et du risque d'affaissement/effondrement)

- interdiction de créer des logements supplémentaires en aléas fort éboulement/ chute de blocs (pour ne pas augmenter la population soumise au risque), sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (mêmes conditions d'exception que pour une construction neuve).

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

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



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



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

1.3 La délimitation des dolines

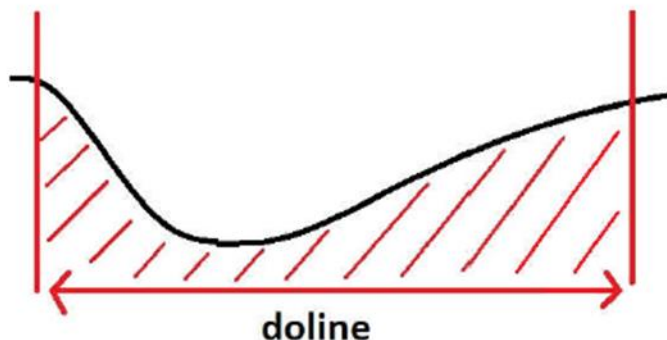
Les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes...) sont associées à un aléa fort. Elles sont représentées sous Cartélie de manière ponctuelle, par exploitation d'informations à grande échelle (carte IGN...). En réalité, ces indices ont une certaine étendue spatiale, que seul un examen particulier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

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

Exemple :

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

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



2 Application en matière d'urbanisme

2.1 En matière de planification :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Le rôle des services instructeurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- * que le projet n'est pas situé dans les secteurs a priori les plus exposés (doline, pied de falaise, zone de glissement avéré)
- * que le contenu de l'étude répond aux exigences spécifiées au paragraphe 1.1
- * que le projet est conforme aux conclusions de l'étude.

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

En cas de projet en aléa très fort :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



7.2 Annexe 2 : Plaquette de présentation du risque retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs (BRGM)

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



Un phénomène naturel Bien connu des géotechniciens

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

Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

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

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



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

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

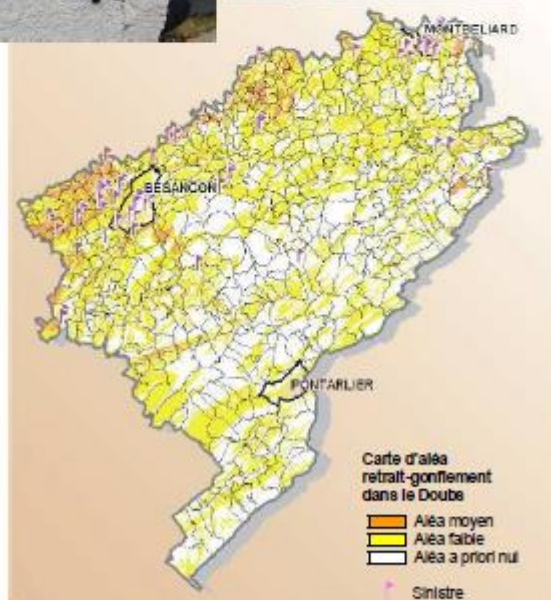
Son échelle de validité est le 1/50 000 : pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

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

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

- ✓ 103 sinistres localisés dans le département du Doubs ;
- ✓ Aléa moyen : 375 km² soit 7 % du département ;
- ✓ Aléa faible : 2 081 km² soit 40 % du département ;
- ✓ Aléa a priori nul : 2 792 km² soit 53 % du département.

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



Site internet dédié : www.argiles.fr



comment construire sur sols argileux ?



Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

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

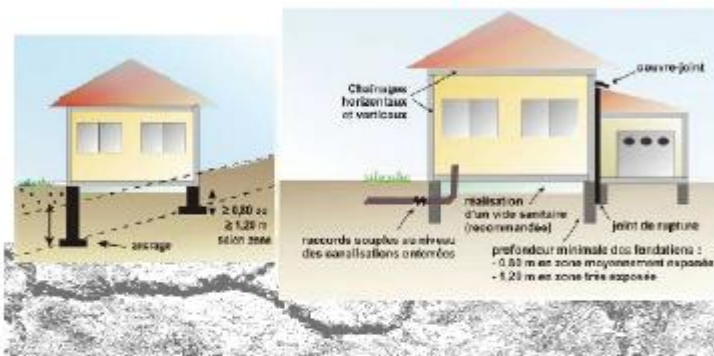
Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

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

* Normes AFNOR NF P 84-500 sur la classification des mélanges géotechniques.

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

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



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

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

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

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

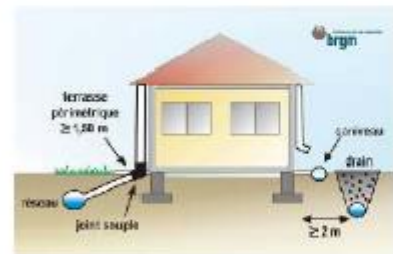
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

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

Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

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

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



- Éviter les pompages à usage domestique ;

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

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

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

- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

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



Pour en savoir plus :

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

Direction Départementale des Territoires du Doubs
6, rue Roussillon
25000 - Besançon
www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr

Préfecture de région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
8 bis, rue Charles Nodier
25035 - Besançon Cedex
www.franche-comte.pref.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional
Bourgogne - Franche Comté
Parc Technologique
27, rue Louis de Broglie
21000 - Dijon
www.brgm.fr



Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net

Agence Qualité Construction
www.qualiteconstruction.com

Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr



7.3 Annexe 3 : La nouvelle réglementation parasismique (01/2011)

La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Anancy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

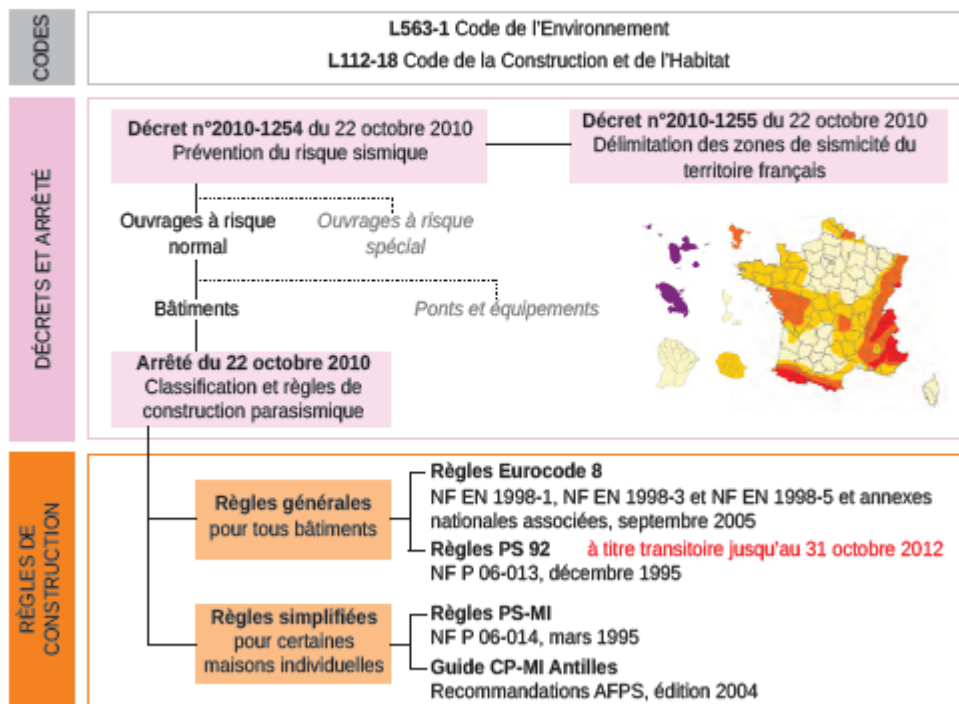
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

• Étude géotechnique



Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

• Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

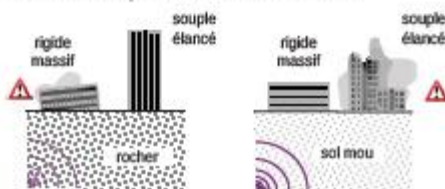
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

• Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

■ Conception

• Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



• Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

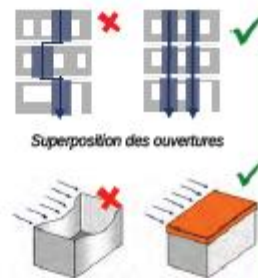


• Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

• Appliquer les règles de construction

■ Exécution

• Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Nœud de chaînage - Continuité mécanique

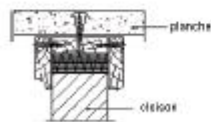


Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment

• Utiliser des matériaux de qualité



• Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...



Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

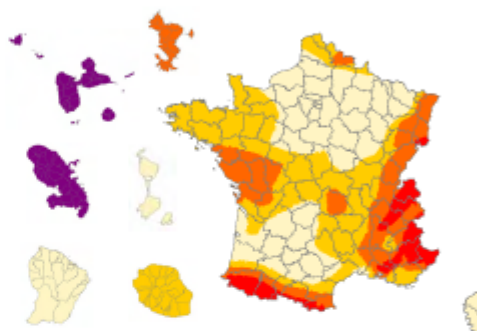
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr} , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

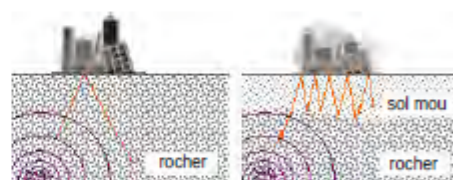
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr} (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



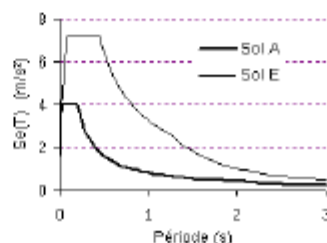
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?





■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_i

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_i qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_i
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4



Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.





■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» CP-MI permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.



Quelles règles pour le bâti existant ?

■ Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
		L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.

■ Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,42 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
Zone 3	II	> 30% de SHON créée	PS-MI¹ Zone 2
		> 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
Zone 4	II	> 30% de SHON créée	PS-MI¹ Zone 3
		Conditions PS-MI respectées	
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
IV	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$	
	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture		
Zone 5	II	> 30% de SHON créée	CP-MI²
		Conditions CP-MI respectées	
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	
IV	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$	
	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture		

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI

² Application possible du guide CP-MI

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

■ Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.



Cadre d'application

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



www.developpement-durable.gouv.fr

