

PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 05/06/2023



SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	7
ARTICLE 6 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	7
ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	8
ARTICLE 8 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME	8
2. LES ZONES URBAINES (U)	9
1.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	24
4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	30
5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	38
6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	45
7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	51
3. LA ZONE A URBANISER (AU).....	56
1.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	56
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	61
4. LES ZONES AGRICOLES.....	63
5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	68
6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	73
1.1 RISQUE INONDATION.....	73
2.1 ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : EBOULEMENT.....	73

3.1	ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : INDICES KARSTIQUES	73
4.1	ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : GLISSEMENT	74
5.1	ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	74
6.1	ZONE DE RISQUE LIÉE À LA SISMICITÉ	74
7.	LEXIQUE	75
8.	ANNEXES	83
1.1	EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	83
2.1	IDENTIFICATION DES ARBRES PROTEGES	85
3.1	IDENTIFICATION DES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)	95
4.1	CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC MONT CHEVIS	101
5.1	CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC BLANCHERIES	139
6.1	FICHE TECHNIQUE : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	164

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire communal de Montbéliard

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
- les zones UB délimitées par un tireté sont repérées par l'indice UB au plan ;
- les zones UC délimitées par un tireté sont repérées par l'indice UC au plan ;
- les zones UD délimitées par un tireté sont repérées par l'indice UD au plan ;
- la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ;
- les zones UY délimitées par un tireté sont repérées par l'indice UY au plan ;
- la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan.

La zone A Urbaniser dite zone AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 est :

- la zone AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice AU au plan.

Les zones Agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- les zone A délimitées par un tireté sont repérées par l'indice A au plan.

Les zones Naturelles et forestières, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

- les zones N délimitées par un tireté sont repérées par l'indice N au plan.

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains identifiés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, listés en annexe du présent règlement ;
- des arbres protégés, listés en annexe du présent règlement ;
- des éléments paysagers ou végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 1° sous la forme d'Espaces verts Protégés (EVP). Les terrains concernés devront se reporter aux paragraphes 2H « Espaces libres et espaces verts » des zones visées et seront listés en annexe du présent règlement ;
- des zones *non aedificandi*, rendues inconstructibles par la présence de risques naturels, conformément à l'article R151-31 2° du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation, mouvements de terrain, sismique), renvoyant aux dispositions du chapitre 6.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce PLU se substituent à celles du POS révisé le 22 mars 2002, ayant fait l'objet de neuf modifications dont la dernière a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2014.

S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application des législations en vigueur, ainsi que les prescriptions particulières relatives à la protection de l'environnement qui pourraient être prescrites au cours d'enquête d'utilité publique sur des projets compatibles avec le présent PLU.

Les constructions nouvelles devront se référer à la cartographie du bruit annexée au présent PLU. L'activité engendrée par l'installation de toute construction nouvelle ne devra pas entraîner une nuisance supplémentaire pour son voisinage, le niveau sonore de chaque îlot étant déterminé par celui de la rue la moins bruyante qui le borde.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf prescriptions contraires figurant dans un plan de prévention des risques naturels opposable.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Une Zone de protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) a été instituée sur deux secteurs de la ville de Montbéliard, afin de protéger le patrimoine bâti du centre-ville et du quartier central de la cité-jardin de la Citadelle, cette dernière est devenue un Site Patrimonial Remarquable depuis la loi relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 07 juillet 2016.

Lors de toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol localisées à l'intérieur de ce périmètre, le pétitionnaire devra se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable imposant des contraintes et des obligations sur les différents éléments de construction.

Ce document est consultable en mairie.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 9 décembre 2004.

En matière d'archéologie préventive, s'appliquent également les dispositions des lois suivantes :

- 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 ;
- 1er août 2003 et son décret d'application du 3 juin 2004 ;
- 9 août 2004 (article 17).

Pour tout projet inclus dans la zone couverte par l'arrêté de présomption de prescriptions archéologiques (cf. Annexes du PLU), la DRAC devra être consultée au préalable.

ARTICLE 8 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme) sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal (article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

2. LES ZONES URBAINES (U)

1.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien aujourd'hui devenu naturellement le centre-ville. Elle correspond de fait au secteur du territoire urbain dans lequel se trouvent réunies la plupart des fonctions de centralité montbéliardaises, donnant à cette partie du territoire un caractère de centre-ville traditionnel et l'instituant comme polarité première.

Les formes urbaines (densité et hauteurs importantes, alignement du bâti, ...) et la grande diversité fonctionnelle sont caractéristiques d'un centre-ville.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UA :

- Centre-ville : « Elargir le rayonnement du centre-ville »,
- Berges de l'Allan : « Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart » (secteur faubourien).

Ces OAP définissent des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UA, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : le centre-ville strict enserré par le boulevard urbain, la frange nord du boulevard et la partie est de la ville faubourienne.

La zone UA est concernée dans sa grande majorité par le site patrimonial remarquable (SPR), dont le règlement (le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine - PVAP) figure en annexe du PLU.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- 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 : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement et hébergement : dans le périmètre du cœur de ville (identifié graphiquement sur les planches du zonage), tout changement de destination des rez-de-chaussée allant du commerce/service vers l'habitat est strictement interdit.
Dans le périmètre du cœur de ville, les rez-de-chaussée devront être préférentiellement dédiés aux commerces et activités de service.

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Commerces et activités de services : commerce de gros ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : équipements sportifs
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf annexe et sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine (élément protégé, identifié par le présent règlement).

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (pour les règles relatives aux limites séparatives donnant sur les voies ou emprises publiques, et sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Sur une profondeur de 15 mètres à partir des limites de voies et emprises publiques, les constructions doivent obligatoirement être implantées jusqu'aux limites séparatives (ou limites latérales).

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même parcelle (sauf annexes) doivent être obligatoirement contigus sur un maximum de 15 mètres de largeur bâtie.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante permettant l'entretien facile des marges de reculement et des constructions elles-mêmes doit toujours être ménagée. Il peut être exigé une distance minimale de 4 mètres.

D - Emprise au sol

Pour les opérations d'ensemble s'établissant sur une emprise globale de plus de 2 hectares, la densité minimale sera en cohérence avec les objectifs affichés, ainsi la densité attendue sera comprise entre 60 et 120 logements à l'hectare.

E - Hauteur maximale des constructions

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

La hauteur de toute construction (hors annexe) devra être identique à celles relevées dans l'environnement proche, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, afin de garantir un épannelage cohérent.

La hauteur des annexes est limitée à 3,00m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Sont interdits les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les antennes paraboliques ou râdeaux ne pourront en aucun être installées en façade d'immeubles ou devant des ouvertures

Règles supplémentaires pour les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Règles supplémentaires pour les projets situés en-dehors du site patrimonial remarquable :

Existant - Toute construction existante faisant l'objet de travaux devra respecter sa propre modénature ou s'inspirer de celle-ci, de son environnement (percements de proportion verticale, corniches, bandeau, pilastres, chaînes d'angle). Aucun appauvrissement du bâti ne pourra être toléré. Les couleurs des façades seront fonction des matériaux les composant.

Neuf - Toute construction nouvelle devra respecter une modénature correspondant aux matériaux employés (structure métallique, structure béton ou maçonnerie pleine, mur rideau). Les percements pourront être librement conçus dans la mesure où l'ensemble de la façade sera cohérent tant au plan structural qu'au plan de son intégration.

F.2 - TOITURES :

Les antennes paraboliques peuvent être installées en toiture à condition qu'un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'égout de toiture soit respecté et qu'elles soient peintes de la même couleur que la couverture.

Règles supplémentaires pour les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Règles supplémentaires pour les projets situés en-dehors du site patrimonial remarquable :

Les capteurs solaires éventuels devront être intégrés aux toitures et non posés.

F.3 – CLOTURES

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures participent à l'ordonnement du front de rue. Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération. Dans le cas de terrains en pente, les murs bahuts et les clôtures doivent être le moins décroché possible.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Cependant, les clôtures reflètent les caractéristiques du milieu urbain dans lequel elles s'édifient. C'est pourquoi, lorsque dans le voisinage immédiat, la hauteur de la majorité des clôtures existantes est supérieure ou inférieure à 1,50 mètre, la nouvelle clôture devra respecter cette hauteur de référence. Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'ils sont de faible longueur par rapport à ce dernier ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon ou portail d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

Dispositions spécifiques – Valables pour toute la zone UA :

Afin de prendre en considération les impératifs de sécurité liés aux établissements pénitenciers, hospitaliers, de santé, sportifs, et aux sites industriels, artisanaux et commerciaux, les clôtures pleines et/ou d'une hauteur supérieure à celle mentionnée dans les dispositions générales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sauvegarde, tenant à la nature de l'occupation, aux caractères des constructions édifiées ou à la sécurité des personnes.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

En aucun cas il n'est exigé la création d'aire de stationnement.

Par ailleurs, compte tenu de la grande proximité d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) cernant le centre-ville en empruntant le boulevard de ceinture (moins de 500 mètres de tout point du centre-ville) et de l'abondance de l'offre de stationnement, s'il y a création d'aire de stationnement, elle ne devra pas comporter plus :

- d'une place par logement,
- de 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat ou hébergement des personnes âgées et résidences universitaires.

Le stationnement doux (vélos) sera également traité dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

H - Espaces libres et espaces verts

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.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.
Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Les zones UB correspondent aux portes d'entrée du centre-ville. Elles sont, de fait, connectées et liées au centre urbain.

Ainsi ces secteurs se posent en prolongements directs du centre-ville. Ils accueillent donc à ce titre des formes bâties similaires et une grande diversité fonctionnelle (commerce de proximité). Cependant ces quartiers sont différents les uns des autres, et sont dotés d'identités particulières qui seront à conforter.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est consacrée aux berges de l'Allan (« Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart »), elle impacte donc partiellement la zone UB (secteur sud centre-ville et île du Mont-Bart). Cette OAP définit des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UB, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : les berges nord de l'Allan (sud du centre-ville), les quartiers du Mont Bart, de la Prairie, de la Citadelle, de l'hôpital, le prolongement faubourien, et le secteur du Congo.

La zone UB est concernée en partie par le Site patrimonial remarquable, dont le règlement figure en Annexe du PLU.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- Commerces et activités de services : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée, sous conditions, la destination, la sous-destination et utilisation du sol suivante :

- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail sous réserve d'une surface de plancher de plus de 300 m² (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit leur surface de plancher).

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

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

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas où le projet est situé dans la zone ZC du site patrimonial remarquable d'une part, et cas où le projet est situé dans la zone ZU, ZP1 ou ZP2 du site patrimonial remarquable (sauf annexe, et sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) d'autre part :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (élément protégé, identifié par le présent règlement).

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la voie, il y aura lieu de prévoir tout dispositif favorisant l'émergence d'un front urbain.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas où le projet est situé dans la zone ZC du site patrimonial remarquable d'une part, et cas où le projet est situé dans la zone ZU, ZP1 ou ZP2 du site patrimonial remarquable (pour les règles relatives aux limites séparatives donnant sur les voies ou emprises publiques, et sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois l'implantation en retrait des limites séparatives pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur les limites séparatives ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L = H/2$.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cas où le projet est situé dans la zone ZC du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux, soit $L = H/2$

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol devra être compris entre 30% et 60% de l'unité foncière

Pour les opérations d'ensemble s'établissant sur une emprise globale de plus de 2 hectares, la densité minimale sera en cohérence avec les objectifs affichés, ainsi la densité attendue sera comprise entre 60 et 120 logements à l'hectare.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les hauteurs des constructions (sauf annexes et extension du bâti existant) devront être comprises entre :

- un minimum de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- un maximum de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Par ailleurs, l'épannelage devra être cohérent dans l'ensemble du quartier environnant.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle de la construction principale.

La hauteur des annexes est limitée à 3m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les antennes paraboliques ou en râteau ne pourront en aucun cas être installées en façade d'immeubles ou devant des ouvertures.

Règles supplémentaires pour les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Règles supplémentaires pour les projets situés en-dehors du site patrimonial remarquable :

Ouvertures - Les ouvertures doivent s'accorder avec les ouvertures environnantes, ainsi, leur hauteur doit en général être supérieure à leur largeur.

Matériaux - Les façades principales et latérales doivent toutes avoir le même aspect.

Il en va de même pour les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment.

Dans le Site Patrimonial Remarquable, les éléments de structure en béton armé tels que piliers, linteaux, bardeaux, corniches, balcons, escaliers, peuvent rester à l'état brut si les autres matériaux de la construction ne sont pas destinés à être enduits ou peints ; sinon ils devront être enduits ou peints dans les mêmes tonalités que le reste de la construction sauf s'il s'agit de béton architectonique.

Les menuiseries et les ferronneries devront être en harmonie avec les enduits et les autres éléments de la construction et ne devront pas pasticher des styles étrangers à la région.

Enduit - Les enduits doivent être lissés ou talochés.

F.2 - TOITURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus voisins, sauf pour les toitures-terrasses.

Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé de production d'énergie renouvelable doivent être installés de telle sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale au bâti ainsi qu'au milieu environnant soit en épousant la déclivité des pentes, soit sous une forme architecturée ou ordonnancée. Les toitures en tôle galvanisée et autres matériaux réfléchissants non peints sont interdites.

F.3 - CLOTURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures participent à l'ordonnement du front de rue. Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération. Dans le cas de terrains en pente, les murs bahuts et les clôtures doivent être le moins décroché possible.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Cependant, les clôtures reflètent les caractéristiques du milieu urbain dans lequel elles s'édifient. C'est pourquoi, lorsque dans le voisinage immédiat, la hauteur de la majorité des clôtures existantes est supérieure ou inférieure à 1,50 mètre, la nouvelle clôture devra respecter cette hauteur de référence.

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'ils sont de faible longueur par rapport à ce dernier ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon ou portail d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

Dispositions spécifiques – Valables pour toute la zone UB :

Afin de prendre en considération les impératifs de sécurité liés aux établissements pénitenciers, hospitaliers, de santé, sportifs, et aux sites industriels, artisanaux et commerciaux, les clôtures pleines et/ou d'une hauteur supérieure à celle mentionnée dans les dispositions générales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sauvegarde, tenant à la nature de l'occupation, aux caractères des constructions édifiées ou à la sécurité des personnes

F.4 – CAS PARTICULIER DE LA ZAC DES BLANCHERIES :

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Blancheries est insérée dans la zone UB.

A ce titre, l'affectation des zones, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, l'implantation des bâtiments et les équipements/réseaux sont conformes avec les règles édictées par le présent règlement.

Cette ZAC est dotée d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales s'appliquant ici en lieu et place de l'article UB-02-Fexposé ci-dessus.

Ce Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales ainsi que les pièces graphiques sont annexés au présent règlement.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

En aucun cas il n'est exigé la création d'aire de stationnement.

Par ailleurs, compte tenu de l'abondance de l'offre de stationnement à proximité, s'il y a création d'aire de stationnement, elle ne devra pas comporter plus :

- d'une place par logement,
- de 0,5 aire de stationnement par logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat ou hébergement des personnes âgées et résidences universitaires.

Le stationnement doux (vélos) sera également traité dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Les accès sur les voies structurantes (RD34 [route d'Audincourt], RD34C [rue Jacques Foillet], RD37E, RD136,) seront interdits ou soumis à conditions :

- étude par le gestionnaire de la voie et avis écrit de ce dernier ;
- conditions d'insertion sur la voie ;
- gestion de la dangerosité.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Les zones UC correspondent aux cœurs des quartiers périphériques montbéliardais. Elles sont, de fait, les polarités secondaires et complémentaires du centre-ville.

Les formes urbaines et la grande diversité fonctionnelle sont caractéristiques de polarités secondaires.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est consacrée à la Petite-Hollande (« Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de la Petite-Hollande »), elle impacte donc partiellement la zone UC (cœur de quartier de la Petite-Hollande). Cette OAP définit des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Sont inscrits dans cette zone : le cœur des quartiers de la Petite Hollande, de la Chiffogne, la frange ouest du quartier de l'hôpital, le haut des Batteries du Parc.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- 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 : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La zone UC ne comporte pas de destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières.

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

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

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (élément protégé, identifié par le présent règlement).

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la voie, il y aura lieu de prévoir tout dispositif favorisant l'émergence d'un front urbain.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (sauf annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Pour les opérations d'ensemble s'établissant sur une emprise globale de plus de 2 hectares, la densité minimale sera en cohérence avec les objectifs affichés, ainsi la densité attendue sera comprise entre 35 et 55 logements à l'hectare.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Par ailleurs, l'épannelage devra être cohérent dans l'ensemble du quartier environnant.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Ouvertures - Les ouvertures doivent s'accorder avec les ouvertures environnantes, ainsi, leur hauteur doit en général être supérieure à leur largeur.

Matériaux - Les façades principales et latérales doivent toutes avoir le même aspect.

Il en va de même pour les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment.

Les éléments de structure en béton armé tels que piliers, linteaux, bardeaux, corniches, balcons, escaliers, peuvent rester à l'état brut si les autres matériaux de la construction ne sont pas destinés à être enduits ou peints ; sinon ils devront être enduits ou peints dans les mêmes tonalités que le reste de la construction sauf s'il s'agit de béton architectonique.

Les menuiseries et les ferronneries devront être en harmonie avec les enduits et les autres éléments de la construction et ne devront pas pasticher des styles étrangers à la région.

Enduit - Les enduits doivent être lissés ou talochés.

Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les antennes paraboliques ou en râteau ne pourront en aucun cas être installées en façade d'immeubles ou devant des ouvertures ;

F.2 - TOITURES :

Les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus voisins, sauf pour les toitures-terrasses.

Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé de production d'énergie renouvelable doivent être installés de telle sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale au bâti ainsi qu'au milieu environnant soit en épousant la déclivité des pentes, soit sous une forme architecturée ou ordonnancée. Les toitures en tôle galvanisée et autres matériaux réfléchissants non peints sont interdites. Seuls les matériaux de toitures mats sont autorisés. Les couleurs de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement : toutes les variantes de la terre cuite, ainsi que le noir lorsque la couverture est en ardoise.

F.3 - CLOTURES :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures participent à l'ordonnancement du front de rue. Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération. Dans le cas de terrains en pente, les murs bahuts et les clôtures doivent être le moins décroché possible.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Cependant, les clôtures reflètent les caractéristiques du milieu urbain dans lequel elles s'édifient. C'est pourquoi, lorsque dans le voisinage immédiat, la hauteur de la majorité des clôtures existantes est supérieure ou inférieure à 1,50 mètre, la nouvelle clôture devra respecter cette hauteur de référence.

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'ils sont de faible longueur par rapport à ce dernier ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon ou portail d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

Dispositions spécifiques - Afin de prendre en considération les impératifs de sécurité liés aux établissements pénitenciers, hospitaliers, de santé, sportifs, et aux sites industriels, artisanaux et commerciaux, les clôtures pleines et/ou d'une hauteur supérieure à celle mentionnée dans les dispositions générales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sauvegarde, tenant à la nature de l'occupation, aux caractères des constructions édifiées ou à la sécurité des personnes.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

En aucun cas il n'est exigé la création d'aire de stationnement.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) cernant le cœur du quartier de la Petite Hollande (empruntant la rue de la Petite-Hollande) et de l'abondance de l'offre de stationnement à proximité (Petite-Hollande et autres secteurs), s'il y a création d'aire de stationnement, elle ne devra pas comporter plus :

- d'une place par logement,
- de 0,5 aire de stationnement par logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat ou hébergement des personnes âgées et résidences universitaires.

Le stationnement doux (vélos) sera également traité dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Les accès sur les voies structurantes (RD34 [route d'Audincourt], RD34C [rue Jacques Foillet], RD37E, RD136,) seront interdits ou soumis à conditions :

- étude par le gestionnaire de la voie et avis écrit de ce dernier ;
- conditions d'insertion sur la voie ;
- gestion de la dangerosité.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Les zones UD correspondent aux zones d'extension du tissu urbain.

Ainsi ces secteurs se posent en prolongements des polarités secondaires ou cœurs de quartiers. Ils accueillent préférentiellement une fonction résidentielle même s'ils admettent des commerces de proximité et des équipements.

La densité, les hauteurs et la diversité fonctionnelle y sont moindres.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UD :

- Berges de l'Allan : « Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart (secteur nord Petite Hollande),
- Petite-Hollande : « Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de la Petite-Hollande » (pourtour de la Petite Hollande).

Ces OAP définissent des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UD, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : les quartiers du Mont-Chevis, de la Combes aux Biches, des Grands jardins, le bas des Batteries du Parc, les pourtours de la Chiffogne, et de la Petite Hollande.

La zone UD est concernée en partie par le Site patrimonial remarquable, dont le règlement figure en Annexe du PLU.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement ;
- Commerces et activités de services : restauration ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : hébergement ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail sous réserve d'une surface de plancher de plus de 300 m² (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit leur surface de plancher), activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Commerces et activités de services ; commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ; locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions doivent suivre le mode d'implantation de la majorité des constructions environnantes par rapport aux voies et emprises publiques.

Lors d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres, soit $L = H/2 > 3$ mètres.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions (sauf annexes) doivent suivre le mode d'implantation de la majorité des constructions environnantes par rapport aux limites séparatives.

Lors d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres, soit $L = H/2 > 3$ mètres.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions ne pourra excéder 45% de l'unité foncière.

Pour les opérations d'ensemble s'établissant sur une emprise globale de plus de 2 hectares, la densité minimale sera en cohérence avec les objectifs affichés, ainsi la densité attendue sera comprise entre 35 et 55 logements à l'hectare.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les antennes paraboliques ou en râteau ne pourront en aucun cas être installées en façade d'immeubles ou devant des ouvertures ;

Règles supplémentaires pour les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Règles supplémentaires pour les projets situés en-dehors du site patrimonial remarquable :

Ouvertures - Les ouvertures doivent s'accorder avec les ouvertures environnantes, ainsi, leur hauteur doit en général être supérieure à leur largeur.

Matériaux - Les façades principales et latérales doivent toutes avoir le même aspect.

Il en va de même pour les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment.

Les éléments de structure en béton armé tels que piliers, linteaux, bardeaux, corniches, balcons, escaliers, peuvent rester à l'état brut si les autres matériaux de la construction ne sont pas destinés à être enduits ou peints ; sinon ils devront être enduits ou peints dans les mêmes tonalités que le reste de la construction sauf s'il s'agit de béton architectonique.

Les menuiseries et les ferronneries devront être en harmonie avec les enduits et les autres éléments de la construction et ne devront pas pasticher des styles étrangers à la région.

Enduit - Les enduits doivent être lissés ou talochés.

F.2 - TOITURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus voisins, sauf pour les toitures-terrasses.

Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé de production d'énergie renouvelable doivent être installés de telle sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale au bâti ainsi qu'au milieu environnant soit en épousant la déclivité des pentes, soit sous une forme architecturée ou ordonnancée.

Les couleurs de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement : toutes les variantes de la terre cuite, ainsi que le noir lorsque la couverture est en ardoise.

F.3 - CLOTURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures participent à l'ordonnement du front de rue. Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération. Dans le cas de terrains en pente, les murs bahuts et les clôtures doivent être le moins décroché possible.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Cependant, les clôtures reflètent les caractéristiques du milieu urbain dans lequel elles s'édifient. C'est pourquoi, lorsque dans le voisinage immédiat, la hauteur de la majorité des clôtures existantes est supérieure ou inférieure à 1,50 mètre, la nouvelle clôture devra respecter cette hauteur de référence.

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'ils sont de faible longueur par rapport à ce dernier ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon ou portail d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

Dispositions spécifiques – Valables pour toute la zone UD :

Afin de prendre en considération les impératifs de sécurité liés aux établissements pénitenciers, hospitaliers, de santé, sportifs, et aux sites industriels, artisanaux et commerciaux, les clôtures pleines et/ou d'une hauteur supérieure à celle mentionnée dans les dispositions générales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sauvegarde, tenant à la nature de l'occupation, aux caractères des constructions édifiées ou à la sécurité des personnes

Lotissements patrimoniaux (lotissement Mattern, lotissement des Sources) :

En vue de préserver le concept d'espace ouvert organisant le plan de composition de cet ensemble urbain, les clôtures sont interdites. Seules les haies végétales qui délimitent le domaine public du domaine privé ainsi que les haies situées devant les terrasses sont autorisées en tant qu'unique élément de fermeture.

Les haies délimitant le domaine public du domaine privé seront basses en vue de maintenir la notion d'espace ouvert. Les haies situées devant les terrasses seront hautes en tant qu'élément végétalisé participant à la perception de la volumétrie de l'ensemble du bâti.

F.4 – CAS PARTICULIER DE LA ZAC DU MONT-CHEVIS :

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Mont-Chevis est insérée dans la zone UD.

A ce titre, l'affectation des zones, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, l'implantation des bâtiments et les équipements/ réseaux sont conformes avec les règles édictées par le présent règlement.

Cette ZAC est dotée d'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales s'appliquant ici en lieu et place de l'article UD-02-F exposé ci-dessus.

Ce Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ainsi que les pièces graphiques sont annexés au présent règlement.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

Pour toute opération nouvelle, il sera exigé la création d'aire de stationnement.

Il est donc exigé la création d'une place de stationnement par logement (ou une place de stationnement pour trois places dans les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou dans les résidences universitaires). Cette obligation constitue un minimum et un maximum, le nombre de places de stationnement créées ne pourra donc pas être plus important.

L'aire de stationnement pourra être réalisée dans l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. Les places de stationnement comprises dans l'assiette de l'opération devront être paysagées et comporter un minimum d'un arbre pour trois places. Elles seront, dans la mesure du possible, non-imperméabilisées.

Cette obligation de réalisation d'aire de stationnement sera réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Dans le cas d'opération proposant une diversité fonctionnelle, les places de parking pourront être mutualisées. Des aires de stationnement doux (vélos) seront également exigées (dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Les accès sur les voies structurantes (RD34 [route d'Audincourt], RD34C [rue Jacques Foillet], RD37E, RD136,) seront interdits ou soumis à conditions :

- étude par le gestionnaire de la voie et avis écrit de ce dernier ;
- conditions d'insertion sur la voie ;
- gestion de la dangerosité.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs urbanisés situés en cœurs des coteaux hautement paysagers et environnementaux.

Ces espaces comportent un cadre paysager riche offrant un cadre de vie qualitatif. Le relief y est très important et amène un phénomène de co-visibilité notable. Ce secteur devra donc être préservé.

La zone accueille quasi exclusivement une fonction résidentielle.

Sont inscrits dans cette zone : les quartiers de coteaux situés sur le pourtour Miches et le sud Citadelle.

La zone UE est concernée en partie par le Site patrimonial remarquable, dont le règlement figure en Annexe du PLU.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : hébergement ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail (seuls les commerces de proximité sont autorisés).

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Commerces et activités de services : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les constructions (sauf annexes) doivent s'implanter en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H > 4$ mètres.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

La zone UE est à protéger en raison de sa qualité paysagère, dans ce but, le regroupement des constructions sera facilité.

Ainsi, dans la zone UE, il sera possible de transférer tout ou partie des droits à construire d'un terrain vers d'autres terrains dans les conditions fixées par l'article L151-25 du Code de l'Urbanisme. Les parcelles bénéficiaires des transferts disposeront donc de droits à construire plus importants, tandis que les premiers verront leur constructibilité gelée et frappée de plein droit par une servitude administrative d'interdiction de

construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne pouvant être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable (sauf dans le cas où le PVAP se réfère explicitement au PLU) :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Sont interdits : les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les antennes paraboliques ou en râteau ne pourront en aucun cas être installées en façade d'immeubles ou devant des ouvertures.

Règles supplémentaires pour les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Règles supplémentaires pour les projets situés en-dehors du site patrimonial remarquable :

Ouvertures - Les ouvertures doivent s'accorder avec les ouvertures environnantes, ainsi, leur hauteur doit en général être supérieure à leur largeur.

Matériaux - Les façades principales et latérales doivent toutes avoir le même aspect.

Il en va de même pour les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment.

Les éléments de structure en béton armé tels que piliers, linteaux, bardeaux, corniches, balcons, escaliers, peuvent rester à l'état brut si les autres matériaux de la construction ne sont pas destinés à être enduits ou peints ; sinon ils devront être enduits ou peints dans les mêmes tonalités que le reste de la construction sauf s'il s'agit de béton architectonique.

Les menuiseries et les ferronneries devront être en harmonie avec les enduits et les autres éléments de la construction et ne devront pas pasticher des styles étrangers à la région.

F.2 - TOITURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus voisins, sauf pour les toitures-terrasses.

Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation au site et un équilibre des volumes.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé de production d'énergie renouvelable doivent être installés de telle sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale au bâti ainsi qu'au milieu environnant soit en épousant la déclivité des pentes, soit sous une forme architecturée ou ordonnancée. Les toitures en tôle galvanisée et autres matériaux réfléchissants non peints sont interdites. Seuls les matériaux de toitures mats sont autorisés.

Les couleurs de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement : toutes les variantes de la terre cuite, ainsi que le noir lorsque la couverture est en ardoise.

F.3 - CLOTURES :

Cas où le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable :

Se référer au règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine figurant en annexe du PLU.

Pour les autres cas :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures participent à l'ordonnement du front de rue. Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération. Dans le cas de terrains en pente, les murs bahuts et les clôtures doivent être le moins décroché possible.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Cependant, les clôtures reflètent les caractéristiques du milieu urbain dans lequel elles s'édifient. C'est pourquoi, lorsque dans une voie la hauteur de la majorité des clôtures existantes est supérieure ou inférieure à 1,50 mètre, la nouvelle clôture devra respecter cette hauteur de référence.

Les clôtures devront être soignées, d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Les murs pleins et obturant sont interdits. Devront leur être préférés des murets bas, surmontés de dispositifs ajourés ne cassant la visibilité ou le contexte naturel et paysagers

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'elles sont de faible longueur ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

Pour toute opération nouvelle, il sera exigé la création d'aire de stationnement.

Il est donc exigé la création d'une place de stationnement par logement (ou une place de stationnement pour trois places dans les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou dans les résidences universitaires). Cette obligation constitue un minimum et un maximum, le nombre de places de stationnement créées ne pourra donc pas être plus important.

L'aire de stationnement pourra être réalisée dans l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. Les places de stationnement comprises dans l'assiette de l'opération devront être paysagées et comporter un minimum d'un arbre pour trois places. Elles seront, dans la mesure du possible, non-imperméabilisées.

Cette obligation de réalisation d'aire de stationnement sera réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en auto-partage.

Dans le cas d'opération proposant une diversité fonctionnelle, les places de parking pourront être mutualisées. Des aires de stationnement doux (vélos) seront également exigées (dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone

Les zones UY correspondent aux zones commerciales, d'activités ou d'équipements.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UY :

- Berges de l'Allan : « Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart (secteur de l'entrée de ville depuis Sainte Suzanne),
- Petite-Hollande : « Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de la Petite-Hollande » (secteur des Portes du Jura).

Ces OAP définissent des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UY, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : les zones du Pied des Gouttes, de la Porte du Jura, de Super U & des ateliers municipaux (entrée de ville ouest), du Mittan, de la route d'Héricourt (entrée ville nord), de Cora & du Charmontet.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Commerces et activités de services : commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : entrepôt, bureau.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement & hébergement (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone) ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail sous réserve d'une surface de plancher de plus de 300 m².

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, centre de congrès et d'exposition.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (sauf annexes) doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les permis de construire ainsi que les autres autorisations d'occuper le sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant, notamment un projet de traitement des espaces libres.

F.1 – FAÇADES & TOITURES :

Les différents bâtiments doivent être cohérents et se répondre par leur épannelage et l'harmonie des matériaux et des couleurs. Chaque projet doit être établi en référence avec les constructions voisines.

Le long des axes structurants, la composition des alignements bâtis devra être nettement marquée et aussi régulière que possible.

Dans les limites de zones attenantes à des secteurs d'habitat, les constructions devront présenter une volumétrie et un soin permettant une transition harmonieuse entre la zone d'habitat et la zone d'activités tout en assurant une fonction de transition.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures sont interdites à l'intérieur des espaces collectifs d'accompagnement de la voirie.

Elles sont autorisées pour protéger de la rue, des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement des véhicules utilitaires. Elles seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claires voies comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0,40 m. Toutefois, si la sécurité des personnes ou des biens l'exige, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m maximum. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement extérieures

Pour toute opération nouvelle, il sera exigé la création d'aire de stationnement.

Il est donc exigé :

- la création d'une place de stationnement par logement ;
- la création d'une place de stationnement pour trois places dans les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou dans les résidences universitaires) ;
- la création d'une place de stationnement pour trois places d'hébergement pour tout ce qui concerne les hébergements hôteliers ou assimilés ;
- la création d'une place de stationnement par tranche de :
 - 40 m² de surface de vente pour les commerces et activités de service ;
 - 50 m² de surface de plancher pour les autres activités secondaires ou tertiaires ;

Cette obligation constitue un minimum et un maximum, le nombre de places de stationnement créées ne pourra donc pas être plus important. Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'unité inférieure si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

L'aire de stationnement pourra être réalisée dans l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. Les places de stationnement comprises dans l'assiette de l'opération devront être paysagées et comporter un minimum d'un arbre pour trois places. Elles seront, dans la mesure du possible, non-imperméabilisées.

Cette obligation de réalisation d'aire de stationnement sera réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Dans le cas d'opération proposant une diversité fonctionnelle, les places de parking pourront être mutualisées. Des aires de stationnement doux (vélos) seront également exigées (dans le respect des conditions prévues dans l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Les accès sur les voies structurantes (RD34 [route d'Audincourt], RD34C [rue Jacques Foillet], RD37E, RD136,) seront interdits ou soumis à conditions :

- étude par le gestionnaire de la voie et avis écrit de ce dernier ;
- conditions d'insertion sur la voie ;
- gestion de la dangerosité.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.
Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond aux zones à vocation industrielle.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est consacrée aux berges de l'Allan (« Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart »), elle impacte donc partiellement la zone UZ (entrée du centre-ville sud-est). Cette OAP définit des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UZ, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : la totalité du site PSA Peugeot-Citroën, la portion sud de l'avenue d'Helvétie.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions, la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, bureau.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement & hébergement (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone) ;
- Commerces et activités de services : restauration (elle ne sera autorisée que si elle est strictement indispensable aux activités présentes dans la zone : de type restauration collective ou d'entreprise) ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : centre de congrès et d'exposition (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone).

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H/2 > 5$ mètres.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 10 mètres en cas de nuisances limitées lorsque le secteur est en limite de zone destinée à l'habitat ;
- la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H/2 > 5$ mètres dans les autres secteurs.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H/2 > 5$ mètres.

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

D - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Un coefficient d'emprise au sol différent peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les permis de construire ainsi que les autres autorisations d'occuper le sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant, notamment un projet de traitement des espaces libres.

F.1 – FAÇADES & TOITURES :

Les différents bâtiments doivent être cohérents et se répondre par leur épannelage et l'harmonie des matériaux et des couleurs. Chaque projet doit être établi en référence avec les constructions voisines.

Le long des axes structurants, la composition des alignements bâtis devra être nettement marquée et aussi régulière que possible.

Dans les limites de zones attenantes à des secteurs d'habitat, les constructions devront présenter une volumétrie et un soin permettant une transition harmonieuse entre la zone d'habitat et la zone d'activités tout en assurant une fonction de transition.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures sont interdites à l'intérieur des espaces collectifs d'accompagnement de la voirie.

Elles sont autorisées pour protéger de la rue, des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement des véhicules utilitaires. Elles seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claires voies comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0,40 m. Toutefois, si la sécurité des personnes ou des biens l'exige, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m maximum. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglementé

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;

- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

3. LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone

La zone AU est constituée des secteurs 1AU et 2AU, appelés à être urbanisés à court et moyen terme.

1.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est pourvue en réseaux urbains (notamment voies ouvertes au public, eau potable, électriques, assainissement). Ces réseaux directement présents ou en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y seront alors autorisées et soumises à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est consacrée à ce secteur, elle impacte la totalité de la zone 1AU. Cette OAP définit des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Est inscrit dans cette zone : le secteur nord des Gros Pierrons.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

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

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Commerces et activités de services : artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'une surface de plancher de plus de 150 m².

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

D'autres implantations sont autorisées, si elles font l'objet d'un plan d'ensemble approuvé par la Ville et son service instructeur.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (sauf annexes) doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

D'autres implantations sont autorisées, si elles font l'objet d'un plan d'ensemble approuvé par la Ville et son service instructeur.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

D'autres implantations sont autorisées, si elles font l'objet d'un plan d'ensemble approuvé par la Ville et son service instructeur.

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

D - Emprise au sol

Non-réglementé

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les permis de construire ainsi que les autres autorisations d'occuper le sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant, notamment un projet de traitement des espaces libres.

F.1 – FAÇADES & TOITURES :

Les différents bâtiments doivent être cohérents et se répondre par leur épannelage et l'harmonie des matériaux et des couleurs. Chaque projet doit être établi en référence avec les constructions voisines.

Le long des axes structurants, la composition des alignements bâtis devra être nettement marquée et aussi régulière que possible.

Dans les limites de zones attenantes à des secteurs d'habitat, les constructions devront présenter une volumétrie et un soin permettant une transition harmonieuse entre la zone d'habitat et la zone d'activités tout en assurant une fonction de transition.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures sont interdites à l'intérieur des espaces collectifs d'accompagnement de la voirie.

Elles sont autorisées pour protéger de la rue, des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement des véhicules utilitaires. Elles seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claires voies comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0,40 m. Toutefois, si la sécurité des personnes ou des biens l'exige, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m maximum. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglementé

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc., ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;

- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Les accès sur les voies structurantes (RD34 [route d'Audincourt], RD34C [rue Jacques Foillet], RD37E, RD136,) seront interdits ou soumis à conditions :

- étude par le gestionnaire de la voie et avis écrit de ce dernier ;
- conditions d'insertion sur la voie ;
- gestion de la dangerosité.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Voies privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisins ou voie privée, répondant aux conditions susmentionnées.

Tout accès nouveau à une voie ouverte à la circulation publique doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation publique :

Toute voie nouvelle ne saurait avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres si elle est destinée à desservir plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Des normes supérieures pourront être imposées notamment si la voie doit être classée dans le domaine public notamment en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations particulières notamment dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes pour tenir compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont à l'usage des piétons et des cyclistes.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Les zones 2AU sont aujourd'hui insuffisamment équipées en réseaux urbains (notamment eau potable, électriques, assainissement), elles sont donc appelées à être urbanisées à plus long terme.

Leurs ouvertures à l'urbanisation seront subordonnées à :

- la création des réseaux urbains, aujourd'hui manquants, et suffisamment ramifiés permettant d'assurer une desserte satisfaisante de la zone (entièrement ou par phase) ;
- une évolution du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Sont inscrits dans cette zone : le secteur sud des Gros Pierrons et la portion sud du Mont-Chevis.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions, uniquement, les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou reconnues d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ou interdites

Les occupations et utilisations du sol non-mentionnées au paragraphe 01-A sont interdites

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non-réglementé

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non-réglementé

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglementé

D - Emprise au sol

Non-réglementé

E - Hauteur maximale des constructions

Non-réglementé

Non-réglementé

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglementé

H - Espaces libres et espaces verts

Non-réglementé

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non-réglementé

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non-réglementé

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non-réglementé

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non-réglementé

4. LES ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Les zones A comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces terres sont le support, ou non, d'une activité agricole. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Sont inscrits dans cette zone : l'interface entre les espaces urbanisés et la surface boisée au nord-ouest du territoire (Bois Bourgeois), les espaces situés en limite communale nord-est.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement et hébergement :
 - Les constructions nouvelles ne sont autorisées que si elles sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone : directement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, dans la limite d'un seul logement par exploitation agricole et que la distance maximale de construction du logement par rapport aux bâtiments d'exploitation est de 100 mètres).
 - Dans le cas des bâtiments d'habitation existants à la date de l'approbation de la modification n°1 du PLU, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une surface additionnelle cumulée de 30 % de la surface de plancher existante à cette même date, sans toutefois dépasser 50 m². Elles devront s'inscrire dans les polygones d'implantation indiqués dans le plan de zonage.
Exemple : maison d'une surface de plancher de 105 m². Possibilité : création d'une annexe d'une surface de plancher de 10 m² et d'une extension d'une surface de plancher de 20 m².
Les extensions et/ou annexes ne devront pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et seront soumises à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le document graphique du règlement fera apparaître les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (conformément aux articles L151-11 et L151-12 du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Commerces et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à 10 mètres.

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les extensions des bâtiments agricoles existants peuvent déroger à cette règle s'ils n'y sont pas conformes.

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les extensions des bâtiments agricoles existants peuvent déroger à cette règle s'ils n'y sont pas conformes.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

D - Emprise au sol

Non-réglementé

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES & TOITURES :

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Sont interdits les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements utilisés devront être de qualité.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures ne seront autorisées que pour des motifs strictement liés à l'exploitation agricole.

En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglementé

H - Espaces libres et espaces verts

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.
Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non-réglementé

5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone

Les zones N comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Tous ces espaces sont caractérisés par une grande naturalité mise en scène ou non : forêts, bois, prairies, *etc.*, ...

L'unique Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié « Nh », est intégré à la zone N, il concerne le secteur construit inséré dans la forêt de Montevillars, abritant aujourd'hui les activités multiples de l'association Emmaüs.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est consacrée aux berges de l'Allan (« Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart »), elle impacte donc partiellement la zone N (secteur des berges). Cette OAP définit des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone N, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : la surface boisée au nord-ouest du territoire (Bois Bourgeois et forêt de Montevillars), l'espace situé en limite communale nord-est, les berges de l'Allan, le parc Ribot, le parc des Miches, l'espace situé en limite communale sud-est.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Dans les secteurs Ne :

Sont autorisées sans conditions la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : équipements d'intérêt collectif

Dans le secteur Nh et en-dehors :

Sont autorisées sans conditions la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur Nh, sont autorisées sous conditions les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement et hébergement (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone) ;
- Commerce et activités de service : restauration (ne sera autorisé qu'en cas d'activité strictement indispensable aux activités présentes dans la zone) ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : établissements d'action sociale (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone).

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non-mentionnées au paragraphe 01-A et 01-B sont interdites

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Nh, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à 5 mètres.

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

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (sauf annexes) doivent s'implanter en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

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

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 > 4$ mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

D - Emprise au sol

Non-réglémenté

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES :

Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

Les constructions autorisées doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Sont interdits les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements utilisés devront être de qualité.

Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

Les constructions et installations reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures ne seront autorisées que pour des motifs strictement liés à l'exploitation agricole.

En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures devront être soignées, d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Les murs pleins et obturant sont interdits. Devront leur être préférés des murets bas, surmontés de dispositifs ajourés ne cassant la visibilité ou le contexte naturel et paysagers

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé ;
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'elles sont de faible longueur ;
- Les tuiles canal sur les murs bahut ;
- Le portillon d'entrée qui dépasse en hauteur la clôture.

Les constructions et installations reconnues d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglementé

H - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les plantations devront favoriser les essences locales.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, *etc.*, ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

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

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

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

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

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non-réglementé

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1.1 RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Inondations, approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2005 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Le PPRI différencie quatre zones distinctes relevant de niveaux de risques différents :

- la zone rouge : zone inconstructible ;
- la zone bleu foncé : zone inconstructible, autorisant toutefois l'extension limitée des constructions existantes ;
- la zone bleu clair : zone constructible avec des prescriptions visant à protéger les biens et les personnes du risque inondation (en particulier respect de la côte de référence pour les constructions) ;
- la zone jaune : dispositions spécifiques pour le quartier des Blancheries, les secteurs du stade Bonal, et du centre de culture scientifique et technique de l'île du MontBart.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du Plan de Prévention des Risques Inondations, les dispositions qui s'appliquent sont celles du PPRI augmentées des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.1 ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : EBOULEMENT

La commune de Montbéliard est sujette à des mouvements de terrain de type éboulements, cependant ce risque est extrêmement réduit et ne touche que deux sites :

- entrée ouest de la Petite Hollande, au sommet du plateau ;
- entrée nord du territoire, le long de la RD 390.

Dans ces zones, de potentielles chutes de pierres et de blocs peuvent affecter les biens mais aussi les personnes, le risque doit y être pris en compte en ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, c'est pourquoi elles sont indiquées comme zones *non aedificandi* conformément à l'article R151-31 2° du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, dans ces zones *non aedificandi* :

- en dépit des édifices préexistants, aucune construction nouvelle ou partie de construction ne pourra à l'avenir être édifiée sur les parcelles visées ;
- en cas de sinistre dû à des éboulements, les immeubles préexistants édifiés sur ces mêmes parcelles ne pourront être reconstruits, même à l'identique.

3.1 ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : INDICES KARSTIQUES

Le territoire de Montbéliard est visé par quatre indices karstiques : dolines ou effondrement de cavités souterraines.

Ces indices seront considérés comme inconstructibles (interdiction des constructions nouvelles, du comblement et du remblaiement).

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Dans ces zones :

- en dépit des édifices préexistants, aucune construction nouvelle ou partie de construction ne pourra à l'avenir être édifiée sur les parcelles visées ;
- en cas de sinistre dû à des éboulements, les immeubles préexistants édifiés sur ces mêmes parcelles ne pourront être reconstruits, même à l'identique ;
- Tout comblement et remblaiement seront également interdits.

4.1 ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN : GLISSEMENT

La commune de Montbéliard est sujette à des glissements de terrain (allant d'un risque faible à fort), cependant ce risque est extrêmement réduit et ne touche qu'un secteur au niveau du quartier Sous la Chaux.

Cette zone potentielle de chute de glissements de terrain peut affecter les biens mais aussi les personnes, c'est pourquoi elle doit être prise en compte en ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, c'est pourquoi les secteurs touchés par un risque fort sont indiqués comme zones *non aedificandi* conformément à l'article R151-31 2° du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, dans ces zones *non aedificandi* :

- en dépit des édifices préexistants, aucune construction nouvelle ou partie de construction ne pourra à l'avenir être édifiée sur les parcelles visées ;
- en cas de sinistre dû à des glissements, les immeubles préexistants édifiés sur ces mêmes parcelles ne pourront être reconstruits, même à l'identique.

5.1 ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Montbéliard est sujette à un phénomène de retrait/gonflement des argiles (allant d'un risque faible à fort).

Ce phénomène est à l'origine de fissurations du bâti et de distorsions des portes et fenêtres, en particulier sur les maisons individuelles. Il ne génère pas d'inconstructibilité à proprement parler, mais un certain nombre de règles sont à prendre en compte au niveau de la construction.

Dans le cas des terrains concernés par un risque fort (cf. Annexe 6.C.3 du PLU), il est conseillé de se rapprocher d'un professionnel afin de faire conduire une étude de sol.

6.1 ZONE DE RISQUE LIÉE À LA SISMICITÉ

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 3. Le risque est évalué sur une échelle allant de 1 à 5, le niveau 3 équivalent à un risque modéré.

Il y a donc des exigences réglementaires à prendre en compte dans certaines constructions. Les structures de catégorie II, III et IV devront respecter la norme Eurocode 8. Les constructions sont obligatoirement soumises à des normes parasismiques. Cet aléa sismique doit aussi être renseigné aux pétitionnaires des habitations.

	Catégorie I (hangars)	Catégorie II (maisons individuelles)		Catégorie III (établissements)	Catégorie IV (protection primordiale)
Niveau 3 (modéré)	Aucune exigence	Règles simplifiées PSMI	Eurocode 8	Eurocode 8	

7. LEXIQUE

Accès

L'accès dont il est question dans les articles A des paragraphes 3 « Equipements et réseaux » du présent règlement est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte sous réserve des règles de circulation et des contraintes techniques éventuelles. L'accès aux piétons ou aux deux roues ne saurait être considéré comme suffisant pour permettre de construire.

Aires de stationnement

Espace aménagé en vue d'accueillir des véhicules en arrêt prolongé que ce soit à même le sol, en élévation ou en sous-sol (parc de stationnement aérien ou souterrain)

Acrotère

Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement

Ligne fixée par l'autorité administrative (le Préfet pour les routes nationales, le Conseil Général pour les routes départementales, le Conseil Municipal pour les voies communales) déterminant la limite de la voie publique au droit des propriétés riveraines.

Lorsque cette ligne traverse une propriété, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle,
- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer l'alignement.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bandeau

Bande horizontale saillante en façade de bâtiment.

Bardages

Revêtement des parties verticales d'une construction.

Bâtiment léger amovible

Doit s'entendre de tout bâtiment dépourvu de fondations ou fondé sommairement de sorte que la libération du terrain puisse se faire sans l'intervention de matériel lourd. Dans ces conditions, cela peut s'appliquer à des abris de jardin ou de chantiers, baraques amovibles, garages légers, hangars légers.

Bâtiment

Construction présentant un espace intérieur utilisable.

Clôture

Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace. Elle n'est pas nécessairement en limite de propriété mais son objet ne doit, dans ce cas, laisser aucun doute quant à la volonté d'enclore.

Code de l'Urbanisme

Ensemble des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme.

Les articles précédés de la lettre "L" résultent d'une loi, ceux précédés de la lettre "R" résultent d'un décret, ceux précédés de la lettre "A" résultent d'un arrêté.

Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la surface au sol des bâtiments et la superficie totale de la propriété. C'est également le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol du volume de la construction hors débords et surplombs des bâtiments et la surface de la parcelle.

Commerce de proximité

Le commerce de proximité regroupe les commerces de quotidienneté répondant à des besoins courants ou de dépannage, autrement dit les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont fréquents.

Construction

Travaux, bâtiment, équipement entrant dans le champ d'application du permis de construire et des déclarations préalables à destination, d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage, outillage, installations impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Emplacement Réservé

Emplacement délimité par un document d'urbanisme en vue d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Emprise constructible maximale

Emprise dans les limites desquelles toute construction nouvelle doit être implantée et qui indique en outre la hauteur maximale et le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, voie ferrée, lignes de métro, tramway) ne donnant pas accès aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Epannelage

En matière d'urbanisme, ce terme désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » étant le document d'urbanisme définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Equipements collectifs

Bâtiments, réseaux ou installations assurant un service d'intérêt général et destiné à répondre à un besoin collectif ou à recevoir du public.

Equipements publics

Ouvrage nécessaire à l'exécution par les collectivités publiques de leurs missions de service public.

Espaces boisés classes

Bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement que le

document d'urbanisme local peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et des arbustes d'essences variées.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Façades

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment. - Façade extérieure d'un bâtiment où se trouve l'entrée principale.

Faitage

Ligne de faite de la toiture.

Habitation Légère de Loisirs

Construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur des constructions

Différence d'altitude entre le sol naturel et le point haut de la construction qui peut être, ici, le faitage ou l'acrotère.

Les dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la construction.

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale que ne peuvent pas dépasser les constructions ou partie de constructions.

Ilot

Espace limité par plusieurs rues, voies de communication ou toute autre limite naturelle (cours d'eau) ou artificielle (limite de chemin de fer).

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Implantation

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol.

Infrastructures

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol et au sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transports, aménagement hydrauliques, énergétiques, de communication, de réseaux divers...).

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Ce sont des installations publiques ou privées (usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières...) qui peuvent présenter des causes de dangers ou des inconvénients soit pour la santé, soit pour la sécurité, la salubrité publique soit pour l'agriculture soit pour la protection de l'environnement et de la nature soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives

Limites entre deux propriétés voisines.

Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (par exemple "*voie privée ouverte à la circulation publique*", "*voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique*").

La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article B du paragraphe 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères » du PLU.

Limite de voirie

La limite entre le terrain et la voie exprime plusieurs notions :

- voie publique : la limite peut résulter, soit d'un état de fait, soit de l'approbation d'un plan d'alignement. Elle peut également résulter de l'inscription d'un emplacement réservé pour élargissement d'une voie ;
- voie privée : la limite correspond à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Il y a donc lotissement dès la première division en vue de construire, c'est à dire implanter des bâtiments.

Marge de recul

Bande de terrain inconstructible dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois, les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. La marge de recul se distingue de l'alignement en ce sens, qu'elle reste partie intégrante de la propriété concernée.

Modénature

Traitement ornemental (proportion, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice.

Mur bahut ou muret

Mur de faible hauteur (garde-corps, margelle).

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur rideau

Panneau mince et léger que l'on accroche à l'ossature portante, pour constituer la paroi qui clôt le bâtiment.

Ouvrages publics

Ce terme est à prendre dans son acception large d'équipements publics réalisés par une personne publique. Il est d'usage de les classer en deux catégories :

- les équipements d'infrastructure - il s'agit de grandes infrastructures (transports, canaux, voies, ferrées, aérodomes.), des ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateur.) et des grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tels que grands collecteurs d'assainissement, pylônes électriques, ...);
- les équipements de superstructure - il s'agit notamment des équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs.

Permis de construire

Autorisation délivrée par le Maire au nom de la commune pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, ainsi que pour les travaux sur constructions existantes portant création d'une surface de plancher supérieure à 40 m², ou modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment accompagné d'un changement de destination ou du volume du bâtiment, ou créant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur.

Permis de démolir

Autorisation délivrée par le Maire au nom de la commune pour toute démolition totale ou partielle.

Permis d'aménager

Autorisation délivrée par le Maire au nom de la commune. Il concerne de nombreux travaux soumis à autorisation administrative mais dont la vocation première n'est pas la construction de bâtiments. Il peut concerner simultanément la construction, la division foncière, la démolition et l'aménagement dans le cadre d'un seul et même projet. La loi définit les travaux, installations et aménagements soumis par nature au permis d'aménager (lotissement, création de camping, opérations de remembrement, l'aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés...) ainsi que ceux soumis en raison de la spécificité de leur localisation (secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles, espaces remarquables...).

Prospect

Mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre de ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

Les prospects sont définis dans les articles A, B, C du paragraphe 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères » :

- En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à X mètres ;
- En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à X mètres.

Reconstruction

Opération de démolition-reconstruction en vue de l'édification d'une construction après démolition totale ou partielle d'une construction existante.

Reconstruction à l'identique

Construction identique à la construction précédente quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Retrait

Ecart entre les nus de deux murs ou façades non alignées.

Secteur

Subdivision d'une zone, qui se distingue du régime général de la zone ou de celui d'autres secteurs par des dispositions réglementaires spécifiques sans que le caractère et les formes générales ne changent significativement.

Servitudes

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- les servitudes de droit privé entre propriétés ;
- les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (protection des conduites enterrées...) le bon fonctionnement des services particuliers (abords de cimetière...). La prise en compte des risques naturels (Plan de Prévention des Risques Inondation), la préservation du patrimoine historique, paysager et naturel (les Sites Patrimoniaux Remarquables, les Monuments Historiques). Seules les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU sont reprises dans ses annexes.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée cas par cas.

Sol naturel existant

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

Soutènement

Ouvrage s'opposant au glissement d'un terrain meuble en surélévation. Il peut être provisoire pour permettre le terrassement ou permanent pour conforter un sous-sol ou une terrasse.

Surface de plancher

La surface de plancher est la surface de référence en urbanisme. Elle s'est substituée à la surface de plancher développée Hors Œuvre Brute (SHOB) et à la surface Hors Œuvre Nette (SHON). Elle sert d'unité de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

Surface de plancher : Autorisation d'urbanisme :

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des murs. Des dispositions réglementaires fixent les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves, des celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que 10 % des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Surface de plancher : base d'imposition fiscale de la taxe d'aménagement

Elle partage la même définition que la surface de plancher autorisation d'urbanisme mais se différencie par moins de déductions.

La taxe d'aménagement

Elle se substitue à six autres taxes : la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe spéciale d'équipement du département de Savoie, la taxe complémentaire à la TLE en Ile de France et au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Un certain nombre d'exonérations sont appliquées de droit ou par décision des collectivités territoriales bénéficiaires (commune, département, région Ile de France).

Elle se décompose en trois parts :

- la part communale instituée de plein droit dans les communes dotées d'un document d'urbanisme et dans les communautés urbaines ou par délibération dans les autres communes. Elle finance les équipements publics nécessités par l'urbanisation ;
- la part départementale instituée par délibération du Conseil Général. Elle finance les politiques de protection des espaces naturels sensibles et le fonctionnement des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement ;
- la part de la région d'Ile de France (uniquement applicable en Ile de France) instituée par délibération du Conseil Régional qui finance principalement les infrastructures de transport nécessitées par l'urbanisation.

La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme. Le fait générateur est la délivrance de l'autorisation ou la non opposition à celle-ci.

Terrain

Etat de surface du sol ou espace foncier.

Terrain naturel

Niveau du terrain existant à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Terrasse

- Espace minéral entre une maison et son jardin,
- Surface non close du rez-de-chaussée,
- Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voie

Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse).

Voie ouverte au public

S'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés.

Voie de desserte

Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voie en impasse

Voie imposant une aire de retournement dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès pompiers...).

Zones non aedificandi

Zones libres de toute construction dans lesquelles sont interdites tant en élévation qu'en sous-sol la réalisation de construction ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.

8. ANNEXES

1.1 EMBLEMENTS RESERVES (ER)

NUMERO	DESTINATION	LOCALISATION	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	IDENTIFICATION PARCELLE		SUPERFICIE en m²	
				section	n° parcelle	Intégralité	Pour partie
ER n° 01	Requalification en voie urbaine de l'avenue Foch & Aménagement de l'intersection avec la route d'Héricourt	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	AM	95	215	-
					96	150	-
					119	158	-
					121	245	-
ER n° 02	Stationnement pour équipements publics (collège, maison d'arrêt)	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	AM	166	-	1536
ER n° 03	Liaison inter-quartiers Itinéraire-Vert Passerelle sur la Lizaine	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	AM	221	-	1496
					412	196	-
ER n° 04	Liaison piétonnière Itinéraire-Vert entre le Centre-Ville et le Parc des Miches	Citadelle	Ville de Montbéliard	AL	398	-	1241
					399	-	6260
					219	-	263
ER n° 05	Elargissement de la rue Emile Blazer et création d'un belvédère	Miches	Ville de Montbéliard	AL	119	-	600
					122	-	1392
					340	-	224
					124	-	1094
					276	-	652
					335	-	433
					95 a	-	1357
ER n° 06	Création d'un belvédère à la confluence de la Lizaine avec l'Allan	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	BV	85 a	-	7262
ER n° 07	Elargissement du boulevard de ceinture dans le cadre de sa requalification (Secteur Contejean)	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	BV	88	-	996
					89	-	1282
					90	-	726
					91	-	1309
					105	-	165
					107	-	118
ER n° 08	Création d'un cheminement piéton le long de l'Allan (rive droite)	Centre-Ville	Ville de Montbéliard	BV	19	-	1273
					26	-	1610
					28	-	1459
					30	-	1157
					31	-	2758

NUMERO	DESTINATION	LOCALISATION	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	IDENTIFICATION PARCELLE		SUPERFICIE en m²	
				section	n° parcelle	Intégralité	Pour partie
ER n° 09	Création d'un cheminement piétonnier et d'un belvédère	Nord Petite Hollande	Ville de Montbéliard	BR	233	1028	-
ER n° 11	Création d'une voie de liaison entre la route d'Audincourt et l'avenue du 8 mai 1945 (Tourne à gauche)	Grand Chênois	Ville de Montbéliard	BH	65	638	-
					66	487	-
					67	1010	-
					192	-	281

2.1 IDENTIFICATION DES ARBRES PROTEGES

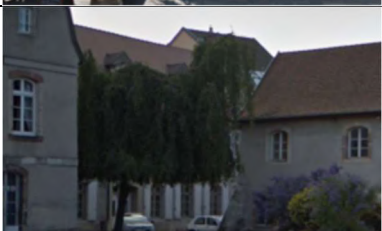
Des arbres protégés, dont la liste est annexée ci-après, figurent sur les documents graphiques, ils sont identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme. Ainsi ces « éléments de paysage » apparaissent comme « à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ces arbres doivent être préservés au maximum. Ainsi les abattages et terrassements au pied (dans l'emprise de la couronne) seront interdits, sauf en cas de mort, de maladie, de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique ou pour tous travaux d'intérêt public.

Les travaux de taille sanitaire et de sécurité seront pleinement autorisés.

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
0	12 Rue de la Vouivres	Privé (Ville)	AP0008	1 Quercus pedunculata Intéressant par la taille et l'essence	
1	1 Rue de Chenebier	Privé	CI0298	Pinus sylvestris Intéressant par la taille et le port	
2	Rue Paul Pesty	Public		1 Sequoiadendron giganteum Intéressant par l'essence et la taille	
3	Rue Léon Parrot	Privé (Ville)	CD0297	1 Platanus X acérifolia Intéressant par la taille et le port	
4	34 rue Jules Grosjean	Privé	CD0040	1 Quercus pedunculata Intéressant par l'essence et la taille	

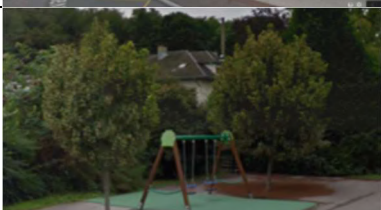
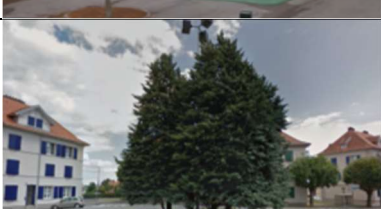
Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
5	Arrière Groupe scolaire rue Jules Grosjean	Public		1 Pinus nigra Intéressant par la taille et le port	
6	30 rue Jules Grosjean	Privé	BZ0359	1 Tsuga canadensis 'Pendula' Intéressant par l'essence	
7	Rue du Bourg Vauthier	Privé (Ville)	BW0067	1 Cedrus atlantica 'Glaucua' Intéressant par la taille et le port	
8	Château	Privé (Ville)	BW0098	1 Ulmus laevis Intéressant par l'essence	
9	Avenue Delattre de Tassigny	Public		1 Populus lasiocarpa Intéressant par l'essence	
10	20 rue Viette	Privé	BY0112	1 Fagus sylvatica Intéressant par le port et la taille	
11	24 Avenue Wilson	Privé	BV0024	1 Fagus sylvatica Intéressant par le port et la taille	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
12	11 rue Henri Mouhot	Public		1 Cedrus atlantica 'Glaucua' Intéressant par le port et la taille	
13	12 Avenue Chabaud Latour	Privé (Ville)	AY0459	1 Alnus glutinosa Intéressant par le port et la taille	
14	Square Farel	Public		1 Fagus sylvatica 'Pendula' Intéressant par le port	
15	Square Parrot	Privé	BX0142	1 Fagus sylvatica 'Pendula' Intéressant par la taille et le port	
16	73 Bis Faubourg de Besançon	Privé	BT0004	1 Fagus sylvatica Intéressant par la taille	
17	62 Faubourg de Besançon	Privé	BZ0051	1 Fagus sylvatica Intéressant par la taille	
18	44 Faubourg de Besançon	Privé	AL0203	1 Magnolia X soulangeana Intéressant par la taille et la floraison	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
19	36 Faubourg de Besançon	Privé	AL0195	1 <i>Taxus baccata</i> Intéressant par la taille	
20	39 Faubourg de Besançon	Privé	BT0022	1 <i>Platanus X acérifolia</i> Intéressant par le port et la taille	
21	37 Faubourg de Besançon	Privé	BT0023	1 <i>Fagus sylvatica</i> Intéressant par le port et la taille	
22	31 Faubourg de Besançon	Privé	BT0024	1 <i>Salix alba</i> 'Pendula' Intéressant par le port et la taille	
23	1 Rue Beethoven	Privé (Ville)	BR0173	1 <i>Fraxinus exelsior</i> Intéressant par le port et la taille	
24	Rue Louis Blériot	Privé (Ville)	BS0059	1 <i>Metasequoia glyptostroboides</i> Intéressant par l'essence	
25	41 Avenue Joffre Maison du Département	Privé	AP0139	<i>Magnolia x soulangeana</i> 'Alba Superba' Intéressant par le port et la floraison	
26 et 27	41 Avenue Joffre Maison du Département	Privé	AP0139	1 <i>Aesculus hippocastanum</i> 1 <i>Tilia tomentosa</i> Intéressants par la taille	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
28 et 29	26 Faubourg de Besançon (Centre St Georges)	Privé (Ville)	AL0306	1 Aesculus hippocastanum 1 Tilia tomentosa Intéressants par la taille et le port	
30 et 31	25 Faubourg de Besançon	Privé	BT0323	1 Pinus sylvestris 1 Cedrus atlantica 'Glaucua' Intéressants par le port et la taille	
32 à 35	Rue Linné Maternelle du Parc	Privé (Ville)	AR0042	3 Cedrus atlantica 'Glaucua' 1 Fagus sylvatica Intéressants par la taille	
36 à 39	2 Rue des Batteries du Parc Maternelle de la Combe aux Biches	Privé (Ville)	AV0191	4 Catalpa Bignonioides Intéressant par le port	
43	7 Rue des Sources	Privé	AP0021	1 Pinus nigra Intéressant par la taille et le port	
44 et 45	23 Rue des Sources	Privé	AP0047	2 Cedrus atlantica 'Glaucua' Intéressants par la taille et le port	
46	2 Rue des Sources	Privé	AP0030	1 Salix babylonica Intéressant par le port	
47	2 Rue des Sources	Privé	AP0135	1 Cedrus atlantica 'Glaucua' Intéressant par le port	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
48 à 59	Rue des Batteries du Parc	Public		Alignement 14 Tilia cordata Intéressants par le port	
60 à 69	Rue Antoine Coysevox	Privé (Ville)	CI0126	Alignement de 10 arbres Koelreuteria paniculata Intéressant par l'essence	
70 à 72	Rue de Riquewhir Maternelle du Mont-Chevis	Privé (Ville)	CI0033	3 platanus X acérifolia Intéressants par la taille	
82	30 Route d'Allondans	Privé	CD0090	1 cedrus atlantica 'Glaucous' Intéressant par la taille	
83 à 85	26 Rue Renaud de Bourgogne	Privé (Ville)	AH0276	3 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata' Intéressants par l'essence	
89 à 94	Rue Boileau Groupe scolaire V. HUGO	Privé (Ville)	AI0148	Alignement 5 Catalpa bignonioides 2 Platanus X acérifolia Intéressants par l'essence et le port	
95 à 106	Bvd V. HUGO Groupe scolaire V. HUGO	Privé (Ville)	AI0148	Alignement 3 Catalpa bignonioides 9 Platanus X acérifolia Intéressants par l'essence et la taille	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
107 à 118	22 à 28 Bvd V. HUGO	Privé (Ville)	AI0284 AI0286	Alignement 12 Platanus X acérifolia Intéressants par la taille et le port	
119 à 122	30 et 40 Bvd V. HUGO	Privé (Ville)	AI0293 AI0289	Alignement 4 Platanus X acérifolia Intéressants par la taille et le port	
123 et 124	Rue Frédéric Thourot	Privé (Ville)	AI0137	2 Tilia henryana Intéressants par l'essence	
125 à 128	Place Jean Jaurès	Public		3 Cupressus arizonica Intéressants par l'essence	
130 à 135	23 à 29 Avenue des Alliés	Public		Alignement de 6 arbres Gleditsia triacanthos 'Inermis' Intéressants par l'essence et le port	
136 à 142	8 Avenue des Alliés (PMA)	Privé	AY0401	Alignement de 7 arbres Gleditsia triacanthos 'Inermis' Intéressants par l'essence et le port	
149 à 151	Rond Point Jean Bauhin	Public		3 Fagus sylvatica 'Purpurea Pendula' Intéressants par l'essence et le port	
152 à 170	Avenue d'Helvétie	Public		Alignement 19 Acer davidii Intéressants par l'essence	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
171 à 176	Rond Point d'Helvétie	Public		3 Pinus sylvestris Nuages 3 Thuya plicata Intéressants par le port	
177 à 197	Avenue de Ludwigsburg	Public		Alignement 21 Pinus sylvestris Intéressants par l'essence et le nombre	
206	1 Rue des Huisselets	Privé	AL0095	1 Cedrus atlantica 'Glauc' Intéressant par le port et la taille	
207 à 241	Place Ferrer	Public		35 Platanus X acérifolia intéressants par l'âge	
244 à 264	Rue Samuel Marti	Public		Alignement 21 Tilia cordata Intéressants par l'âge et le nombre	
266 à 269	Rue du Grand Chênois	Public		Groupe 4 Sequoiadendron giganteum Intéressants par l'essence	
270 à 290	Rue Armand Bloch	Public		Alignement 21 Sequoiadendron giganteum Intéressants par le nombre et l'essence	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
291 à 305	Rue Armand Bloch	Privé	BH0374	Alignement 15 Sequoiadendron giganteum Intéressants par le nombre et l'essence	
306 à 335	Rue de la Petite Hollande	Public		Alignement 30 Gleditsia triacanthos 'Inermis' Intéressants par l'essence et le port	
337 à 379	Rue du Petit Chênois	Public		Alignement de 44 arbres Celtis australis Intéressants par l'essence	
380	Groupe scolaire rue du Petit Chênois	Privé (Ville)	BR0207	1 Platanus x Acerifolia Intéressant par la taille et le port	
381 et 382	14 rue Beethoven	Privé (Ville)	BR0064	2 Paulownia tomentosa Intéressants par l'essence et le port	
383 à 388	24 rue Beethoven	Privé (Ville)	BR0185	Alignement 6 Ulmus carpinifolia Intéressants par l'essence	
393 à 395	Avenue du 8 Mai	Public		3 Ulmus X Hollandica 'Jacqueline Hillier' Intéressants par leur port et l'essence	

Numéro	Adresse	Domaine	Parcelle	Observations	Photographie
396 à 417	Avenue du 8 Mai	Public		Alignement 32 Carpinus betulus 'Fastigiata' Intéressants par le nombre et le port	
435 à 442	Square Vittini	Privé (Ville)	BW0257	6 Platanus X acérifolia 2 Aesculus hippocastanum Intéressants par la taille et le port	
443 à 445	Square Beurnier	Privé (Ville)	BX0099	1 Magnolia X soulangeana 1 Fagus sylvatica 'Pendula' 1 Sophora japonica 'Pendula' Intéressants par le port et l'essence	

3.1 IDENTIFICATION DES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Numéro de l'VP	Surface (en m²)	Zonage PLU
1	3073	A
2	1601	A
3	5558	A
4	31741	A
5	629	UD
6	6787	UD
7	1565	UB/UD
8	659	UB/UD
9	230	UD
10	9790	UC
11	3030	UC
12	1395	UC
13	1365	UC
14	337	UC
15	948	UC
16	1072	UC
17	467	UC
18	1890	UB/UC
19	1533	UC
20	2263	UC
21	1221	UC
22	399	UC
23	381	UD
24	1027	UD
25	201	UC
26	339	UC
27	1900	UB
Numéro de l'EVP	Surface (en m²)	Zonage PLU
28	12612	UB
29	2340	UY/N
30	28594	N
31	180	UD
32	3714	UD
33	252	UE
34	342	UB
35	541	UB
36	245	UB
37	837	UB
38	2763	UA/UB

39	295	UA
40	523	UA
41	388	UB
42	581	UE
43	386	UE
44	1401	UE
45	1477	UE
46	628	UE
47	1511	UE
48	857	UE
49	1221	UB/UE
50	1930	UB
51	2473	UB
52	5186	UE
53	1406	UB
54	1149	UB
55	450	UB
56	1505	UA
Numéro de l'EVP	Surface (en m²)	Zonage PLU
57	650	UA
58	587	UA
59	794	UA
60	636	UA
61	276	UA
62	224	UA
63	246	UA
64	3758	UB
65	2954	N
66	4609	UB
67	4071	UB
68	495	UB
69	11880	UB
70	8580	UB/N
71	3329	N
72	389	UB
73	1196	UD
74	673	UD
75	3281	UD
76	454	UD
77	457	UD
78	715	UD

79	997	UC
80	1276	UD
81	4557	UD
82	1246	UC
83	390	UC
84	841	UC
85	1366	UC
Numéro de l'EVP	Surface (en m²)	Zonage PLU
86	8282	UD
87	2568	UD
88	1987	UC
89	16171	UC
90	1160	UC
91	1672	UC
92	636	UC
93	425	UC
94	1196	UC
95	738	UD
96	2062	UC/UD
97	7106	UC/UD
98	5505	UC/UD
99	29380	UC/UY
100	3477	UY
101	4667	UY
102	1688	UY
103	754	UY
104	2918	UC/UD
105	662	UC
106	2392	UC/UD
107	6546	UC
108	1659	UD
109	811	UY
110	1775	UY
111	796	UD
112	649	UD
113	1630	UY
114	309	UY
115	1631	UY
116	910	UY
117	17357	N
118	1346	UZ

119	426	UB
120	107	UB
121	241	UB
122	730	UB
123	216	UB
124	271	UB
125	1092	UB
Numéro de l'EVP	Surface (en m²)	Zonage PLU
126	334	UB
127	134	UB
128	4084	UB
129	360	UB
130	250	UB
131	371	UB
132	3616	UB/UD
133	157	UD
134	614	UD
135	628	UD
136	190	UD
137	174	UD
138	1147	UD
139	72	UD
140	165	UC
141	780	UC
142	26399	UC
143	7169	UC
144	645	UC
145	546	UC
146	305	UC
147	554	UC
148	3936	UC
149	992	UC
150	2164	UC
151	1514	UC
152	542	UD
153	478	UD
154	454	UD
155	537	UD
156	718	UD
157	9174	UD
158	2258	UD

Numéro de l'EVP	Surface (en m²)	Zonage PLU
159	2111	UD
160	3429	N
161	49681	N
162	19424	N/UY
163	19114	UY
164	2424	UD/UY
165	1288	UD

4.1 CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC MONT CHEVIS



Maître d'Ouvrage :

Sedia

50 Avenue du Président Wilson

25201 Montbéliard cedex

MONTBÉLIARD

ZAC MONT CHEVIS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,
URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES





PRÉAMBULE

LE CPAUPE : POUR QUI ? POURQUOI ? COMMENT ?

TITRE I - CAHIER GÉNÉRAL

ORGANISATION DU CAHIER

CONTACTS

GÉNÉRALITÉS

GESTION DES DÉPLACEMENTS /HIÉRARCHISATION DES VOIES

IMAGES RÉFÉRENCES

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

TITRE II - CAHIER PARTICULIER PAR TYPOLOGIES D'HABITAT

- [1] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- [2] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- [3] IMPLANTATION PAR RAPPORT AU SOLEIL
- [4] IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA TOPOGRAPHIE - LA GESTION DES TALUS ET NIVEAUX
- [5] ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS
- [6] ACCÈS AUX PARCELLES - GARAGES, STATIONNEMENTS ET ANNEXES
- [7] CLOTURES
- [8] LES HAIES
- [9] LES PORTAILS ET PORTILLONS
- [10] COFFRETS TECHNIQUES ET BOITES AUX LETTRES, LOCAUX À ORDURES
- [11] LES ESPACES VERTS

[ANNEXE 01] CHARTE DES COULEURS

[ANNEXE 02] LISTE DE PLANTES PRÉCONISÉES



“Ce cahier sera une base d’échanges avec l’urbaniste conseil de la ville lors d’un rendez vous préalable pour échanger avant le dépôt officiel du permis de construire”

LE CPAUPE : POUR QUI ? POURQUOI ? COMMENT ?

Le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est issu de la volonté affirmée des différents acteurs du projet, notamment la ville de Montbéliard et son concessionnaire, la Sedia.

les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet. Le document a pour but d’aider les futurs acquéreurs à enrichir leur cadre de vie et garantir leur intimité.

Le projet d’aménagement vise à inscrire le futur quartier dans son environnement urbain et paysager communal, tout en respectant l’histoire propre du site.

Il sera annexé au cahier des charges de cession de terrain.

L’objet du présent cahier des prescriptions est d’encadrer l’intervention des différents opérateurs et constructeurs par des règles communes, d’assurer la compatibilité de chaque projet avec les objectifs recherchés pour la ZAC détaillés ci-dessous, et **de favoriser la compatibilité des projets entre eux.**

Certaines prescriptions sont imposées et porteront donc la mention **Imposé**; d’autres font uniquement l’objet de recommandations et porteront la mention **Recommandé**.

Ainsi, **en complément des règles imposées à travers le règlement du PLU de la Ville de Montbéliard (règlement du PLU et annexes)** un certain nombre de prescriptions sont faites dans ce cahier.

Le présent document comprend un ensemble de recommandations incitatives visant à guider

PRÉAMBULE



TITRE I - CAHIER GÉNÉRAL



CONTACTS

Pour tous renseignements concernant les principes de constructions, les règles d'implantations, de traitement de la parcelle... :

_ VILLE DE MONTBÉLIARD

Rue de l'Hôtel de Ville
25200 MONTBÉLIARD
Tél : 03 81 99 22 00
Fax : 03 81 99 22 64
www.montbeliard.fr

_ DDT (Direction Départementale des Territoires)

www.doubs.equipement.gouv.fr/

_ SEDIA

50 avenue du Président Wilson
25201 Montbéliard cedex
Tél: 03 81 99 60 90
www.sedd25.fr

_ atelier VILLES & PAYSAGES

35 rue Becquerel
90 000 Belfort
Tél: 04 37 72 43 46

_ CAUE 25

(Conseil d'Architecture,
Urbanisme et Environnement)

21 rue Louis Pergaud
25000 Besançon
Tél. 03 81 82 19 22
Fax. 03 81 82 34 24
www.caue25.org

ORGANISATION DU CAHIER

La Sedia propose un accompagnement des acquéreurs et des professionnels qui les assistent (architectes, maîtres d'oeuvre, constructeurs) pour choisir leur terrain et concevoir leur habitation.

Le cahier s'organise de la façon suivante :

①

Le **Cahier Général expose le parti d'aménagement et les objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** définis pour l'ensemble des lots de constructions et donne quelques conseils quant à la qualité environnementale des constructions.

②

Le **Cahier des prescriptions par typologies** de constructions décrit les prescriptions plus particulières par typologie.

Pensez à consulter le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montbéliard

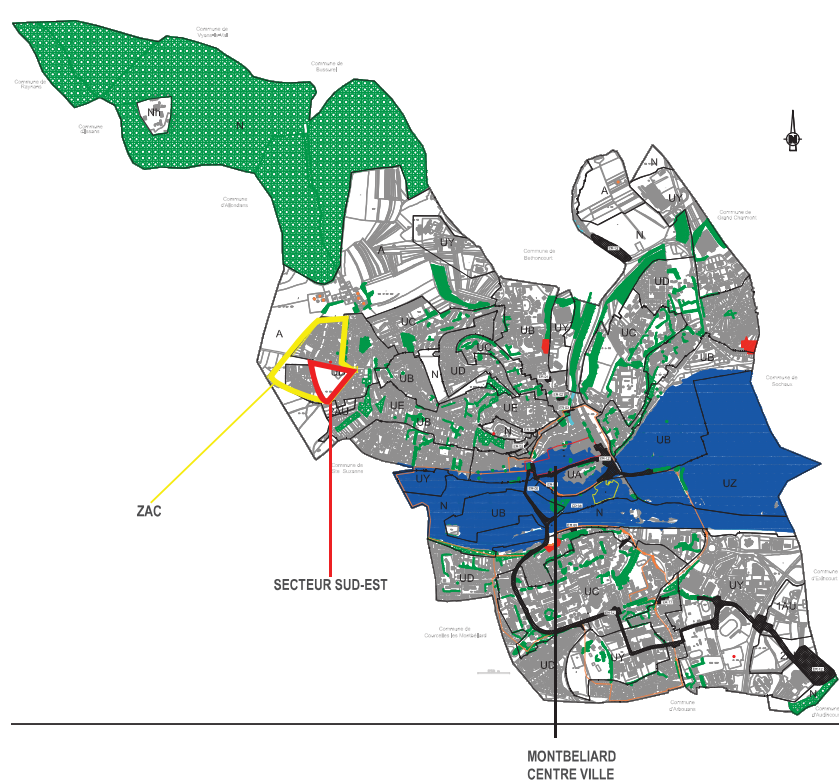


GÉNÉRALITÉS

LOCALISATION DU PROJET

La ZAC Mont Chevis, située sur la Ville de Montbéliard, est aujourd'hui en partie réalisée ou en cours d'aménagement.

Le présent cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales s'applique à l'ensemble de la ZAC du Mont-Chevis.



LE PROJET ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Le projet de ZAC consiste en :

- L'urbanisation du quartier du Mont Chevis, poursuite de la trame urbaine avec la création de nouvelles rues
- Des aménagements en faveur des modes alternatifs de déplacement (piétons essentiellement) permettant de renforcer le lien entre le quartier nouveau et le tissu urbain existant
- Une diversité des typologies d'habitat avec la prise en compte des nouveaux modes de conception des espaces à habiter (modularité, connexions visuelles et spatiales avec l'environnement proche)



Plan d'aménagement proposé - Organisation interne des lots et îlots donnée à titre indicatif

GESTION DES DÉPLACEMENTS / HIÉRARCHISATION DES VOIES



La voie structurante (voie primaire) est l'avenue de la Principauté. La voie s'accompagne d'un traitement paysager conséquent (11 mètres d'emprise en tout) avec deux espaces verts publics plantés de vivaces et graminées ou de massifs de faible hauteur et des alignements d'arbres de part et d'autre de la voie.

Les voies tertiaires, la largeur de la voie circulaire sera volontairement réduite pour contraindre et limiter la circulation.

Un **cheminement piéton** depuis le futur quartier est prévue vers la rue du 5ème régiment des Tirailleurs Marocains et son arrêt de bus actuel.

Les voies secondaires, sont traitées simplement avec une chaussée à 5 mètres, 2 trottoirs de part et d'autre de la voie et offre du stationnement en alternance avec des arbres.

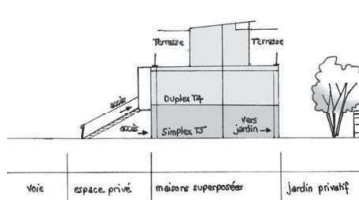
IMAGES RÉFÉRENCES

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+1.5 (R + 1 + attique). Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant, et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable)

Il s'agit d'une typologie de bâti contemporaine et innovante, alliant logement individuel et recherche de densité. Il présente entre autres les avantages suivants :

- présente bon rapport COS / CES / gestion du stationnement
- accès individualisés : s'apparente à des maisons individuelles « empilées » ; pas de locaux communs
- bénéficie de la pente du terrain pour une distribution logique des logements (entrée haute / entrée basse)
- un principe constructif favorisant la performance énergétique puisqu'il limite le nombre de parois soumises aux conditions extérieures.



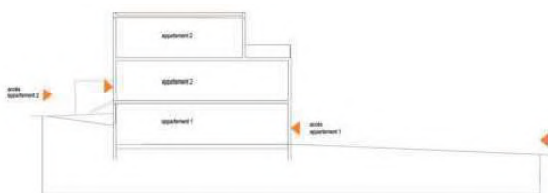
Schémas de principe de distribution en coupes

L'habitat intermédiaire présente l'avantage de **cumuler les avantages de l'habitat collectif et ceux de l'habitat individuel** :

- des logements superposés accolés permettant la réduction des pertes énergétiques et la réduction des coûts de construction
- absence de communs : chaque logement dispose d'un accès séparé du voisin depuis l'extérieur
- chaque logement dispose d'un prolongement extérieur, soit sous forme de petit jardin, soit sous forme de terrasse aux étages.

Imposé : les logements seront traversants.

Recommandé : Les constructions devront présenter un bon niveau de qualité architecturale. Les décrochements de façade entre bâtiments et entre logements sont tolérés voire même souhaités pour éviter un 'effet de barre'. Cependant, ces derniers devront être limités pour ne pas nuire excessivement à la performance thermique du bâtiment.



IMAGES RÉFÉRENCES

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ DANS LA PENTE

Destinés préférentiellement à de jeunes couples avec enfants ou personnes âgées souhaitant un habitat fonctionnel.

Cette typologie présente de nombreux avantages :

- cohérence urbaine : création d'un véritable front de rue, meilleure maîtrise de l'implantation du bâti
- densification du tissu tout en offrant un habitat individuel
- un principe constructif favorisant la performance énergétique puisqu'il limite le nombre de parois déperditives (soumises aux conditions extérieures).



LES ELEMENTS DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Rappel - cf. RT 2012

La performance des bâtiments

Une maison dite BBC (Bâtiment Basse Consommation) est une maison dont la consommation énergétique annuelle (comprenant le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage et de ventilation: pompes, ventilation forcée...) par m² est inférieure à 55 kWh/m² Surface de Plancher.

Les exigences de la maison basse consommation passent d'abord par une isolation renforcée, ensuite par l'utilisation d'énergies renouvelables et par une bonne perméabilité à l'air. La mitoyenneté entre les habitations participera déjà à une isolation des maisons entre-elles.

Recommandé

Les eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies se fera autant que possible sur la parcelle par infiltration ou par récupération (seul l'usage extérieur sera autorisé : arrosage, lavage, agrément...).

Pour atteindre cet objectif, la rétention sur la parcelle peut se faire :

- soit par une cuve de rétention sur parcelle avec des eaux récupérables pour les arrosages.
- soit en surface avec l'aménagement de noues et/ou de mini-bassins de rétention sur le terrain.

Le stockage des eaux de pluie dans une citerne pour arroser son jardin est une pratique ancienne qui a été souvent abandonnée et est remise à l'honneur. Un achat groupé de cuves de récupération d'eaux de pluie est possible pour toutes les opérations.

La forme du bâtiment

Sans brider la conception architecturale, il est plus économique et bénéfique pour l'efficacité thermique de retenir des formes plutôt compactes. Un bâtiment «découpé» nécessitera un effort particulier pour bien isoler l'ensemble des décrochements et découpes, car ils représenteront une part non négligeable dans les déperditions et les points faibles pour l'étanchéité à l'air. Le traitement de certains ponts thermiques pourra s'avérer difficile ou impossible.

Gestion de la parcelle (emprise, climat, ensoleillement)

Quelques préconisations :

- Respect de la morphologie du terrain
- Limitation des zones imperméabilisées : utilisation de surfaces drainantes, perméables à l'eau pour les terrasses et les cheminements extérieurs.
- La végétalisation des espaces libres sera pensée en fonction des ensoleillements et des vues : plantés au Sud ou à l'Ouest les arbres à feuilles caduques fournissent une ombre tempérée en été tout en laissant les apports solaires pénétrer dans la maison en hiver.
- Conception et orientation des volumes. La compacité et la simplicité des volumes assurent un bon rapport volume /surface développée et ainsi une meilleure efficacité thermique.
- Respect des vues et ensoleillement des parcelles voisines.
- Anticipation des possibilités d'extensions.

La gestion des ordures

Afin de limiter le volume des déchets ménagers, le compostage domestique est fortement encouragé.

Dans un bac prévu à cet effet, le compost est alimenté par des déchets biodégradables :

- déchets verts issus du jardinage (branches, plantes, tonte pelouse, terre...),
- litières et excréments d'herbivores ou granivores (lapins, cobayes, oiseaux,...)
- épluchures de fruits et légumes, coquilles d'oeuf,
- reste de repas (sauf viandes et poissons),
- filtre à café, essuie-tout.

Le compost devient ensuite un amendement naturel pour le jardin. Les déchets qui peuvent ainsi être dégradés peuvent représenter jusqu'à 30 % des déchets ménagers.

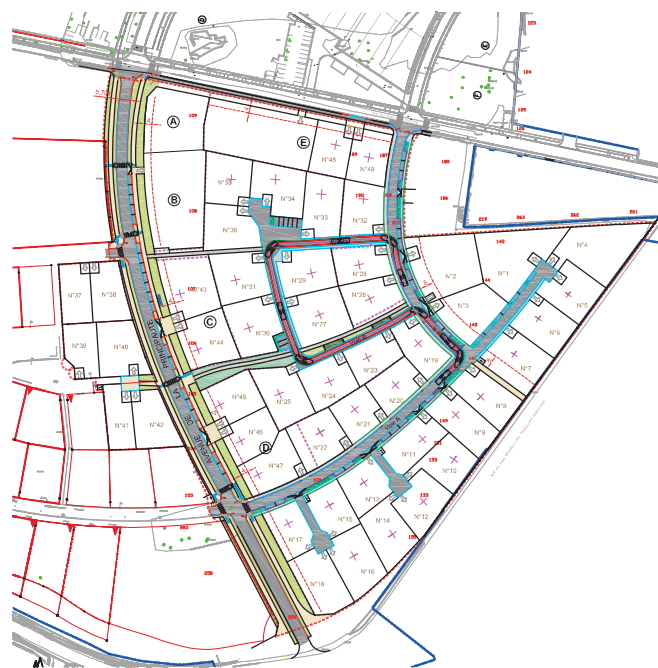


TITRE II - CAHIER PARTICULIER PAR TYPOLOGIES D'HABITAT





Plan de localisation de la ZAC des parcelles et voiries



Plan des règles d'implantation particulières : localisation des accès aux parcelles, sens de faïtage, lignes d'accroche

Plan de localisation du secteur Sud-est de la ZAC



[1] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE

En complément des règles du PLU, est :

Imposé

- Ligne d'accroche à 4 mètres de la limite pour les lots individuels le long de l'avenue de la Principauté sur 60% de la façade principale
- Le sens de faitage est imposé pour certaines parcelles (se référer au plan de composition). En cas de topographie particulière, cette disposition pourra être levée avec l'Urbaniste Conseil pour permettre une implantation plus favorable.
- Ligne d'accroche à 8 mètres de la limite pour 3 constructions individuelles afin d'être dans l'alignement des deux constructions existantes le long de la voie A, sur 60% de la façade principale (se référer au plan de composition)

Recommandé

En complément des règles du PLU, il est conseillé pour :

1 / Les constructions individuelles avec desserte au nord-ouest

- D'implanter la construction au plus près de l'espace public : cela libère de l'espace au sud en fond de parcelle pour le jardin et permet une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle.

2 / Les constructions individuelles avec desserte au sud-est

Quand la voie d'accès à la parcelle est située au sud-est, il est souhaitable que les constructions futures soient :

- Implantées en retrait de la voie, en fond de parcelle de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues côté sud de chaque parcelle. Dans ce cas, le garage n'est pas obligatoirement intégré dans la construction ; il est au contraire conseillé de l'implanter au plus près de la rue, ceci permettant l'économie d'une grande allée carrossable, coûteuse, peu esthétique et consommatrice d'espace.
- Au plus près de l'espace public afin de libérer un large jardin à l'arrière de la construction

3 / Les parcelles orientées est-ouest

- Il est souhaitable que les constructions futures soient implantées en limite nord afin de dégager une terrasse au sud.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

LOTS A ET B

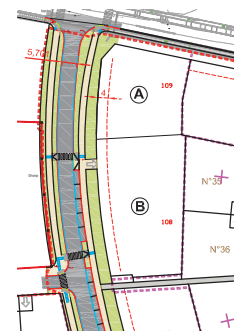
Imposé

Pour les constructions situées le long de l'Avenue de la Principauté : ligne d'accroche imposée des constructions principales à 4 mètres de la limite, sur 60% de la façade principale.

En complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les principes suivants devront être respectés :

- Les volumes présenteront une disposition d'allure parallèle à la voie,
- La construction ne présentera aucun pignon aveugle sur des voies ou emprises publiques.

Les règles d'implantation sont définies sur le plan de composition



HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ : LOT C ET D

Imposé

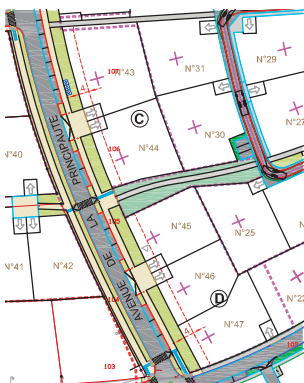
• Ligne d'accroche à 4 mètres de la limite pour les constructions le long de l'avenue de la Principauté, sur 60% de l'opération.
L'objectif de la règle est de créer un effet d'alignement de façades (conservation de l'effet de rue).

► *Les règles d'implantation sont définies sur le plan de composition*

Recommandé

L'alignement pourra être rythmé (décroché, modules, annexe,...)

NB : Le plan prévoit la réversibilité des îlots C et D en parcelles individuelles. Dans ce cas, les constructions individuelles devront également respecter la ligne d'accroche à 4 mètres de la limite, sur 60% de la façade principale.



HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ : LOT E

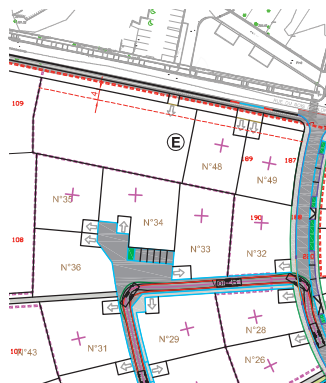
Imposé

• Ligne d'accroche à 4 mètres de la limite, sur 60% de l'opération.
L'objectif de la règle est de créer un effet d'alignement de façades (conservation de l'effet de rue).

► *Les règles d'implantation sont définies sur le plan de composition*

Recommandé

L'alignement pourra être rythmé (décroché, modules, annexe,...)



[2] IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE

Se reporter aux règles du PLU de la Ville.

HABITAT INTERMÉDIAIRE LOTS A, B, D

Se reporter aux règles du PLU de la Ville.

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Se reporter aux règles du PLU de la Ville.

[3] IMPLANTATION PAR RAPPORT AU SOLEIL

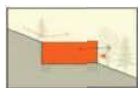
HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE, HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Une façade principale orientée au sud vers le soleil permettra de garantir un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie. Des ouvertures moins nombreuses et plus petites pourront être pratiquées sur les façades est-ouest et la façade nord pourra ne pas en avoir ou très peu.

Les constructions ne présenteront aucun pignon aveugle sur des voies ou emprises publiques.



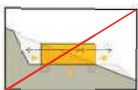
La gestion des remblais et déblais



MARIER À LA PENTE : accompagner la pente en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux : respect du terrain naturel, volume des déblais limité, ouverture et cadrage multiples des vues. Seule contraintes, un volume important des déblais/remblais

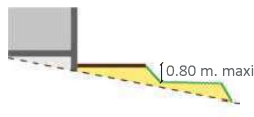
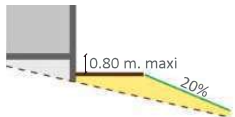


ENCASTRER DANS LA PENTE : respect du terrain naturel, impact visuel faible par rapport à la volumétrie, isolation thermique. Seule contrainte, un volume important des déblais/remblais

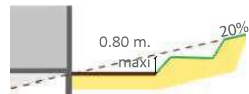
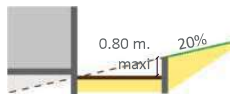


DÉPLACER SUR LA PENTE : Cette solution est à exclure car elle ne représente que des contraintes : non-respect du terrain naturel, impact visuel / volumétrie du terrain remanié, volume des déblais/remblais et créations d'ouvrages de soutènements ou d'enrochements qui dénaturent le paysage.

Jardin en aval de la construction



Jardin en amont de la construction



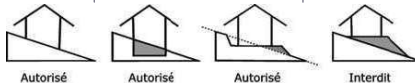
[4] IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA TOPOGRAPHIE - LA GESTION DES TALUS ET NIVEAUX - PRINCIPES GÉNÉRAUX

En complément des règles d'urbanisme en vigueur :

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE, HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ, HABITAT INTERMÉDIAIRE

Le respect de la topographie du site passe par l'adaptation des projets architecturaux aux pentes des terrains d'assiette plutôt que de recourir à des terrassements importants et onéreux. Une attention particulière sera portée aux relations entre espaces intérieurs et extérieurs par l'analyse des altimétries d'implantation.

En limite sur le domaine public, le niveau du terrain privatif devra impérativement être ajusté sur le niveau du domaine public. L'altitude des limites séparatives avec les parcelles voisines ne devra pas être modifiée.



Imposé : Les remblais importants sont interdits.

Le niveau fini des terrains ne devra pas excéder +/- 80 cm par rapport au terrain naturel.

L'implantation du bâti devra suivre au mieux les courbes de niveaux, pour éviter les excavations et les buttes excessives du sol afin de préserver la topographie naturelle du site. Afin d'éviter des terrassements, **ce n'est pas le terrain qui doit s'adapter au projet de construction, mais le bâtiment qui doit s'adapter à la configuration du terrain.**

Disposition pour les terrains en pente : la pente du terrain aura au maximum une inclinaison de 20%. On évitera les pentes continues, le preneur préférera un traitement par riserme. La hauteur des riserms n'excèdera pas 0,80 mètres.

Dispositions imposées en cas de soutènement : En cas de différence significative entre le niveau terrain fini et le niveau terrain naturel, un mur de soutènement pourra être créé. Ce mur devra être réalisé en enrochement, en béton banché, en béton pré fabriqué, en parpaing à condition qu'il soit enduit et que la couleur de l'enduit respecte la charte des couleurs annexée au présent cahier (ANNEXE 1). Ce mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 0,80 mètres.





PARTICULARITÉ À L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ : L'ÎLOT E

Imposé : Sur cet îlot, le bâti devra jouer avec la pente et s'intégrer au mieux dans la topographie du terrain. **Les décrochés se feront dans la verticale et horizontale dans la bande de 0 à 3 mètres** (cf. photo ci-contre)



Photos prises sur les premières tranches de la ZAC



Simplicité et sobriété de l'écriture architecturale

TOITURE POUR LES GARAGES

Imposé

En complément des règles du PLU:

- si en limite : obligatoirement toiture plate
- si accolé à la construction : intégré dans le volume de la construction

Recommandé

Si en limite : toiture plate végétalisée

TOITURES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE, HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Imposé

Les pentes des toits doivent se rapprocher des pentes des toits les plus proches, sauf pour les toitures terrasses.

Les toitures à un pan doivent être justifiées par une adaptation du site et un équilibre des volumes. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres procédés de production d'énergie renouvelable doivent être installés de sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale au bâti ainsi qu'au milieu environnant soit en épousant la déclivité des pentes, soit sous une forme architecturée ou ordonnancée. Les couleurs de toitures doivent s'intégrer à celles qui prédominent actuellement : toutes les variantes de la terre cuite, ainsi que le noir lorsque la couverture est en ardoise.

Les antennes et autres éléments techniques superposés à la toiture seront proscrits (sauf contrainte technique dûment justifiée) et devront être intégrés au bâti ou dans les combles (antennes, ventilateurs, climatisation...).

Recommandé

Les panneaux solaires (chauffe-eau solaire ou panneaux photovoltaïques) sont également autorisés, tout comme les toitures végétalisées. Les capteurs devront être positionnés au plus proche de la gouttière sur le toit afin de réduire l'impact des installations dans leur environnement architectural et être posés directement sur le lattis ou encore sur les chevrons, afin d'amoinrir l'épaisseur des panneaux sur le toit.



[5] ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

TOITURES (SUITE)

HABITAT INTERMÉDIAIRE

La toiture sera un élément très important dans l'identité architecturale du quartier. Véritable «cinquième façade», elle participera à l'animation des façades.

Recommandé

En complément des règles d'urbanisme en vigueur :

Dans un souci de cohérence avec les tranches précédentes, les constructions présenteront obligatoirement soit :

- une toiture terrasse,
- un attique, à un ou deux pans





L'animation des façades est encouragée par l'utilisation de différents matériaux et couleurs mais de façon ponctuelle. Ainsi l'ambiance recherchée pour ce quartier sera non pas l'uniformisation mais la diversité harmonieuse.

FAÇADES

Principes généraux à toutes les typologies d'habitat

Imposé

- Les constructions **ne présenteront aucun pignon aveugle sur des voies ou emprises publiques.**
 - Une **Charte des couleurs** a été réalisée en ANNEXE 02.
- Les couleurs et associations de couleurs, pour les enduits, peinture de façades, châssis, portes et métallerie, devront être choisies dans ce référentiel de couleurs et devront faire l'objet d'une présentation à l'architecte-urbaniste avant le dépôt du Permis de construire.
- Pas d'antennes sur les façades.
 - **Le choix des principaux matériaux et des couleurs doit être soumis sous forme d'échantillons à la coloriste Conseil de la Ville de Montbéliard pour validation avant dépôt officiel du permis de construire.**

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE / HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Imposé

✓ Matériaux de façade

Les matériaux de façades autorisés seront :

- Les enduits talochés ou lissés et non griffés.
- Les murs de pierre apparente, mettant en œuvre une pierre locale ou claire.
- Les bardages en bois, naturels ou traités.

L'usage du bois, est encouragé en structure (possibilité de structure partielle – attique,...). Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable et d'un très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier.

Les constructions de type chalet avec rondins sont interdits.

✓ Teintes de façade

- Les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant et la Charte des couleurs réalisée en ANNEXE 02.
- Concernant l'habitat groupé, l'ensemble pourra être rythmé par des couleurs.



✓ **Modénatures et style architectural**

- Les constructions seront d'expression traditionnelle ou contemporaine.
- Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits. (ex : parement de briquettes en encadrement d'une fenêtre, corniche en support de gouttière, références néoclassiques telles que frontons, corniches, colonnes...).

✓ **Menuiseries**

- Les teintes seront sobres et en harmonie avec les autres composants de la maison (palette de teinte utilisée notamment sur les façades)
- L'ensemble des menuiseries de la construction devra être dans une seule et même couleur

✓ **Dépendances et annexes**

- Si reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente, elles seront de même facture que la construction principale.
- De manière générale, les dépendances et annexes ne peuvent être construites à moins de 5 m de la limite des voies et emprises publiques.
- Les dépendances et annexes telles que abris de jardins, abris de stockage bois autorisés pour les constructions d'habitats individuels (isolées, jumelées et en bande) seront obligatoirement édifiés :
 - soit, à la fois sur la limite de fond de parcelle et sur l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une construction contiguë à un abri existant, cette construction d'abri devra s'y accoler
 - soit avec un retrait de 1 m maxi de la limite de fond de parcelle ou de la limite séparative
- De même que pour la construction principale, les annexes de type " chalet suisse " sont proscrites.

✓ **Portes d'entrée et porte de garage**

- L'intégration des ouvertures, portes d'entrée, de garage et autres éléments architectoniques feront l'objet d'un soin attentif, en particulier dans le dessin des façades donnant sur la rue.
- On privilégiera les portes en bois, métalliques ou aluminium, sous réserve qu'elles respectent les mêmes conditions que les portes en bois en termes de composition, teintes, vitrages et percements.
- Le PVC est autorisé. La couleur anthracite est encouragée.

POUR L'HABITAT GROUPÉ UNIQUEMENT

- La composition architecturale devra être harmonieuse et une cohérence des projets sera recherchée.
- **Lors de la demande d'avis sur la demande de permis de construire, un plan d'assemblage des façades mitoyennes devra être fourni.**



Principes généraux

Imposé

- Les constructions d'un même macro-lot devront résulter d'une même logique de conception et constituer un front urbain qualitatif pour une image de marque du nouveau quartier.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation, etc., doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble afin de s'insérer au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent.
- **Le promoteur devra concevoir un minimum de 70 % de logements traversants ou bi-orientés afin d'offrir des logements attractifs et lumineux**

Recommandé

- Les constructions devront présenter un bon niveau de qualité architecturale. Les décrochements de façade entre bâtiments et entre logements sont tolérés voire même souhaités pour éviter un 'effet de barre'. Cependant, ces derniers devront être limités pour ne pas nuire excessivement à la performance thermique du bâtiment.
- La forme des ouvertures et des occultations contribue à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes (vues cadrées, hauteurs d'allège, matière de vitrage,...), et permettent de moduler l'intensité lumineuse.
- On cherchera l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements (salles de bain, WC, couloirs) mais également des espaces communs (locaux vélos, circulations d'étages, cages d'escalier,...).
- L'organisation interne des logements et les caractéristiques des ouvertures doivent favoriser les apports solaires passifs, tout en assurant le confort d'été.



L'utilisation de la couleur devra judicieusement exprimer la volumétrie de la construction, le dessin de la façade. En revanche, elle n'aura pas la fonction de maquillage.

✓ Teintes de façade

Couleurs

Recommandé

- On privilégiera les couleurs dans les teintes naturelles (beige, ocre, ...).

Imposé

- **Le choix des principaux matériaux et des couleurs doit être soumis sous forme d'échantillons à la coloriste Conseil de la Ville de Montbéliard pour validation avant dépôt officiel du permis de construire.**

- Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant et la Charte des couleurs de la Ville de Montbéliard.



Sur les rues et les espaces publics, les matériaux dominants seront de couleur claire, certaines parties ponctuelles pouvant être traitées dans des tons plus soutenus (fond de loggias, parties en creux, sous faces, blocs d'escaliers, volets mobiles). La façade devra ainsi être séquencée en plusieurs parties afin de limiter l'effet monolithique.

Jeu des verticales

Sur le plan vertical, la volumétrie des bâtiments sera rythmée par des vides, des retraits ou des corps de bâtiment ponctuellement plus bas. Il s'agira ici de limiter la taille des séquences continues à 10 m pour éviter d'avoir des effets de façade trop massifs et d'obtenir des bâtiments offrant une certaine variété dans leur composition.

Sur les façades internes ouvertes sur le cœur de l'îlot, une plus grande liberté vis-à-vis des saillies et des balcons est non seulement admise mais également souhaitée. Le traitement de leurs sous faces devra alors être particulièrement soigné.



Jeu de matériaux judicieusement associés, sobriété

✓ **Matériaux de façade**

Les matériaux de façades autorisés seront :

- Les enduits talochés ou lissés et non griffés
- Les bardages en bois, naturels ou traités, ou composites.

D'une manière générale, les matériaux seront choisis, en plus de leur valeur architecturale et esthétique, en fonction de leur durabilité et de leur impact réduit sur l'environnement. Une combinaison de 3 types de matériaux maximum est envisageable par bâtiment.

L'usage du bois, est encouragé en structure (possibilité de structure partielle – attique,...). Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable et d'un très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier.

On cherchera l'utilisation de bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois « cultivé », sans traitement chimique,...)

✓ **Menuiseries extérieures, occultations**

- Les occultations extérieures seront réalisées avec des volets battants, coulissants, bois ou métal (les volets battants PVC seront interdits), ou des volets roulant PVC ou métal, ou des brises soleil orientables en métal, en adéquation avec la palette de teinte utilisée sur les façades.) Les coffres de volets roulants seront dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

✓ **Modénatures et style architectural**

- Les constructions seront d'expression traditionnelle ou contemporaine.
- Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits. (ex : parement de briquettes en encadrement d'une fenêtre maçonnée en parpaings de béton, corniche en support de gouttière, références néoclassiques telles que frontons, corniches, colonnes...).
- Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont proscrits.

✓ **Dépendances et annexes**

- Si reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente, elles seront de même facture que la construction principale.
- Si situées en limite arrière de lot, formant clôture, elles pourront être de facture différente de la construction principale.
- De même que pour la construction principale, les annexes de type " chalet suisse " sont proscrites.

✓ **Les panneaux solaires**

L'utilisation de l'énergie solaire, comme d'autres sources d'énergies renouvelables, est vivement recommandée.

En effet, au-delà des gains énergétiques, l'installation d'un équipement solaire donne un sens réel à la protection de l'environnement et au développement durable d'une manière plus globale. Les chauffe-eau à énergie solaire sont alimentés par l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques, encore appelés panneaux solaires.

Imposé

Si des panneaux solaires sont implantés, ceux-ci devront s'intégrer dans les toitures tant au niveau volumétrique que dans les couleurs employées. L'implantation de panneaux solaires sera pensée comme élément architectural intégré et non comme superposé aux volumes et façades.

✓ **Garde-corps**

Recommandé

Une réflexion est à intégrer dans la conception des constructions afin de favoriser autant que possible **l'appropriation** des espaces extérieurs par une **meilleure intimité** de ceux-ci. En effet, l'un des défauts que l'on peut parfois observer dans les opérations d'habitat intermédiaires est le manque d'intimité des espaces extérieurs privatifs, qu'il s'agisse du jardin ou de la terrasse liés à des vues plongeantes ou directes depuis les logements voisins. Un des objectifs à rechercher est de favoriser l'appropriation des espaces extérieurs. Il ne faut pas non plus tomber dans l'excès inverse conduisant à une fermeture excessive des espaces : le traitement doit permettre des communications entre voisins.

Des dispositifs devront être proposés pour traiter la question de l'intimité, en particulier pour les espaces de terrasse et à proximité immédiate des pièces à vivre.

Dans ce sens, **les menuiseries, garde-corps, balustrades seront obligatoirement prévus de telle sorte à gérer l'intimité des terrasses.** Les gardes-corps des balcons auront ainsi une partie pleine (occultation visuelle).

Les canisses sont interdites.



Des garde-corps bien conçus (une partie pleine opacifiée par du verre opalescent, des lattes de bois faiblement ajourées, du métal déployé...) donnent une intimité suffisante aux habitants pour que ces derniers ne souhaitent pas rajouter des clostras ou canisses.





Mulhouse (68) - Cité Wagner - Opération ANRU
Mulhouse - Bourzwiller (68) - Aménagement du site Bel Air
Bourzwiller (68) - Cité des 420 à Brossollette - Programme de rénovation urbaine

Les formes ajourées des garde-corps incitent les habitants à se protéger des covisibilités derrière des brises vues de couleurs et de matériaux disparates et peu harmonieux

Recommandé

✓ Les locaux vélo

- Les locaux pour les vélos pourront être intégrés à l'architecture des bâtiments ou faire l'objet d'une annexe. Ils seront alors préférentiellement de type bois ou métal, ouvert, aéré.

✓ Dépendances et annexes : locaux ordures ménagères et vélos

Les locaux pour les ordures ménagères et les abris à vélos devront faire l'objet d'un travail d'intégration : être intégrés à l'architecture des bâtiments ou si dissociés, être traités qualitativement.



Intégration qualitative des locaux poubelles et vélos dans l'architecture du bâtiment (ici structure métallique et bardage bois ajouré)



Locaux de regroupement : structure métallique, bardage bois ou murs en béton matricé



[6] ACCÈS AUX PARCELLES - GARAGES, STATIONNEMENTS ET ANNEXES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE

Imposé

✓ Accès aux parcelles

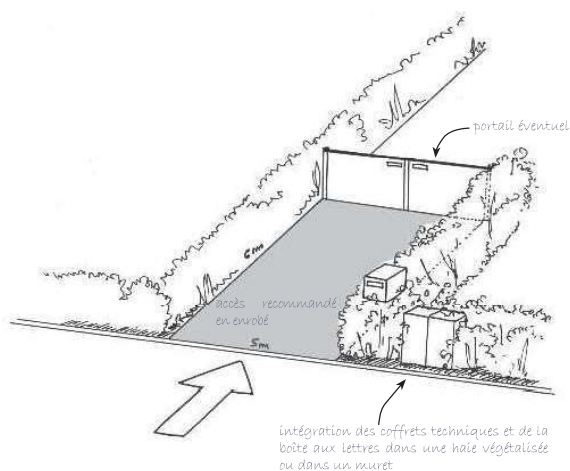
Dans le but de garantir cohérence et qualité au futur quartier, l'emplacement des accès aux parcelles est imposé par le projet de voirie.

Les emplacements des accès et des places de stationnement sont figés et indiqués pour chaque parcelle dans le plan de composition.

Leur dimensionnement est ferme et définitif ; les projets de construction devront intégrer cette donnée d'entrée.

✓ Stationnement

Il est exigé la création d'une place de stationnement extérieure par logement. Cette obligation constitue un minimum et un maximum.



Exemple de places du midi sur les premières tranches en enrobé noir.

Recommandé

Afin de préserver une cohérence avec les tranches précédentes, le matériau préconisé pour les places de stationnement est l'enrobé noir.

Stationnement

Le plan propose 1 place de stationnement extérieure qui soit toujours accessible : cette place sera donc laissée non clôturée, ouverte sur la voirie, d'une largeur de 5 mètres et d'une profondeur de 6 mètres. Elle pourra constituer l'accès au garage.

Cette place de stationnement pourra être complétée par la création de garage ou carport sur la parcelle privative.



Imposé

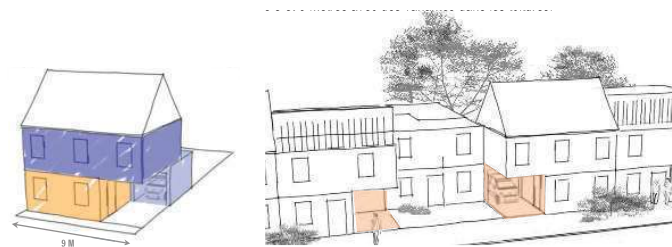
✓ Accès aux lots

Dans le but de garantir cohérence et qualité au futur quartier, les **accès aux macro-lots sont imposés** par le projet de voirie (plan de composition).

✓ Stationnement

Le stationnement s'organisera principalement sous forme de poches uniquement.

Aucun stationnement ne sera autorisé devant les constructions. Seule exception : si la place du midi est enchâssée dans la construction (cf. Croquis ci-joint) et le garage dans le prolongement.



Constructions à l'alignement structurant la voie; le stationnement est possible sous l'habitation



Recommandé

✓ Revêtement pour les parkings en poche

Afin de favoriser l'infiltration de l'eau et de respecter son cycle naturel, les revêtements des places de stationnement en aérien devront être autant que possible filtrants et perméables.

Différents revêtements allant dans ce sens peuvent être envisagés :

- Gazon renforcé par le biais de dalles alvéolaires,
- Pavage avec joints engazonnés,
- Stabilisé,
- Béton poreux en finition balayée,
- Éléments modulaires posés sur structure souple et perméable.

Si enrobé, celui-ci devra être noir.

Dans le cas de volonté de fermer, privilégier le carport, structure plus légère.

Si en dur, un habillage bardage bois est recommandé ou une architecture de qualité.

L'intégration des parkings se fera autant que possible dans le respect de quelques principes de base :

- Privilégier le morcellement des places en intercalant des poches de plantations.
- Les poches de parking devront autant que possible être implantées avec un recul minimum de 1m du pied de façade des bâtiments.
- Pour les parkings en enrobé, la délimitation des places se fera par un moyen autre que la peinture blanche (ligne de pavés béton gris, bordure noyée, clous...) Le marquage des places à la peinture blanche n'est pas recommandé; des amorces à la peinture blanche seront préférées.

Imposé

✓ Accès aux parcelles

Les accès aux macro-lots sont imposés par le projet de voirie (plan de composition).

✓ Stationnement

L'objectif est de proposer des aménagements conformes aux normes d'accessibilité en vigueur. Chaque îlot devra comporter au moins une place de stationnement adaptée et accessible aux PMR.

Les places de stationnements seront organisées dans des parkings en poche commun au lot fixés par le plan de composition.

Un accès direct au logement devra être réalisé depuis les parkings.

Des places de stationnement sous forme de garage fermé ou carport sont possibles. Dans le cas de volonté de fermer, privilégier le carport, structure légère. Si en dur, bardage bois ou habillage qualitatif.

Les garages en sous-sol sont interdits.

✓ Les vélos

L'habitat intermédiaire comportera un ou des locaux pour vélo intégré au bâti ou sous forme d'abris :

- équipés de supports permettant de cadenasser les vélos,
- reliés à la voie publique par un parcours qui sera de préférence de plain-pied ou n'empruntera pas de rampe > à 5%
- dimensionné à raison de 1.5 m² par vélo,
- le langage architectural utilisé devra être qualitatif, simple et élégant,
- les abris seront éclairés naturellement et artificiellement, en plafond. On utilisera un dispositif de claires-voies, de résille métallique, de la tôle perforée ou déployée, du polycarbonate, etc...

Recommandé

✓ Stationnement

L'intégration des parkings se fera par le respect de quelques principes de base :

- Privilégier le morcellement des places en intercalant des poches de plantations.
- Les poches de parking devront autant que possible être implantées avec un recul minimum de 1m du pied de façade des bâtiments.
- Pour les parkings en enrobé, la délimitation des places se fera autant que possible par un moyen autre que la peinture blanche (ligne de pavés béton gris, bordure noyée, clous...) Le marquage des places à la peinture blanche est pros crit; seules des amorces à la peinture blanches pourront être autorisées.

✓ Accès vers les immeubles

Un grand soin sera porté au traitement des accès vers les immeubles. Il s'agit de lieux de rencontre.

Les traitements et aménagements proposés seront donc propices au développement des relations de voisinage (auvents, bancs, éclairage adapté, plantations, ...).



Recommandé

✓ Les carports

Le carport est un abri ouvert pour une voiture et le rangement de divers ustensiles. Sa toiture est étanche mais il n'est pas fermé latéralement. Des parois pourront être proposées sur 1 à 2 côtés pour permettre les fonctions de rangement.

✓ Les matériaux des parkings

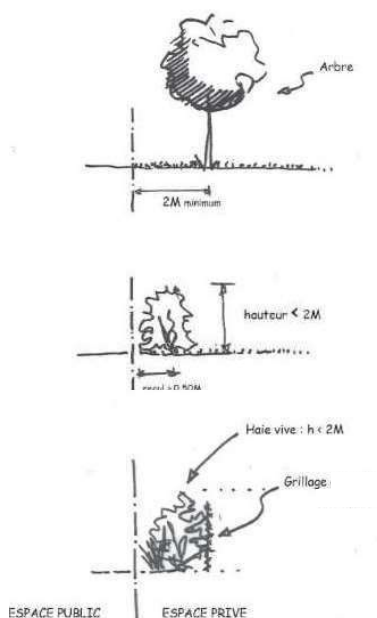
Afin de favoriser l'infiltration de l'eau et de respecter son cycle naturel, les revêtements des places de stationnement en aérien devront être autant que possible filtrants et perméables.

Différents revêtements allant dans ce sens peuvent être envisagés :

- gazon renforcé par le biais de dalles alvéolaires,
- pavage avec joints engazonnés,
- stabilisé,
- béton poreux,
- enrobé dans des teintes sobres, ocre, gris à noir.
- éléments modulaires posés sur structure souple et perméable (gravelette).

Sont également à privilégier les matériaux d'origine locale (carrières, scieries, gravières)

PRINCIPES GÉNÉRAUX



HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE

Imposé

En limite d'espace public

Les clôtures sont facultatives.

Dans un souci de cohérence avec les tranches précédentes de la ZAC, les haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales sont imposées.

Si clôture :

- elle devra être implantée à l'arrière de la haie, côté parcelle,
- sa hauteur sera limitée à 1.50 mètres
- elle devra alors être composée d'un grillage de couleur verte.

Recommandé

Il est enfin fortement recommandé que la clôture ne soit implantée qu'à l'alignement de la construction (contact à l'espace public plus agréable car végétalisé et non contact avec une clôture)

En limite séparative

De la même façon, la pose de clôtures en limites séparatives n'est pas obligatoire.

Dans un souci de cohérence avec les tranches précédentes de la ZAC il est fortement encouragé de privilégier les haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales.

Imposé

Si clôtures :

- sa hauteur sera limitée à 1.50 mètres
- celle-ci sera obligatoirement noyée dans une haie vive végétale. La hauteur de la haie est limitée à 2 mètres,
- elle devra alors être composée d'un grillage de couleur verte.

Photos prises sur les premières tranches :



Haies vives en contact avec la rue



Clôture dans le prolongement de la construction, espace ouvert et paysager devant la construction



Haies vives en limite de propriété



HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ ET INTERMÉDIAIRE

La pose de clôtures n'est pas obligatoire.

En limite d'espace public : des espaces de transition qualitatifs

Imposé

Lot E : Les constructions devant s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite, l'espace de transition créée devra être traité avec soin et végétalisé.

L'espace devant les constructions ne pourra pas être clôturé. Une clôture pourra être proposée dans l'alignement de la construction.

Lot C : Les constructions devant s'implanter avec un recul de 4 mètres, l'espace de transition créée devra être traité avec soin et végétalisé.

L'espace devant les constructions ne pourra pas être clôturé. Une clôture pourra être proposée dans l'alignement de la construction.

Lot A, B et D : L'espace devant les constructions ne pourra pas être clôturé. Une clôture pourra être proposée dans l'alignement de la construction.

En limites séparatives : la gestion de l'intimité

Recommandé

Compte tenu de la densité, une réflexion est à intégrer dans la conception afin de favoriser autant que possible l'appropriation des espaces extérieurs par une meilleure intimité de ceux-ci. En effet, l'un des défauts que l'on peut parfois observer dans les opérations d'habitat en bande ou d'intermédiaires est le manque d'intimité des espaces extérieurs privés, qu'il s'agisse du jardin ou de la terrasse liés à des vues plongeantes ou directes depuis les logements voisins. Un des objectifs à rechercher est de favoriser l'appropriation des espaces extérieurs. Il ne faut pas non plus tomber dans l'excès inverse conduisant à une fermeture excessive des espaces : le traitement doit permettre des communications entre voisins.

Des dispositifs devront être proposés pour traiter la question de l'intimité, en particulier pour les espaces de terrasse et à proximité immédiate des pièces à vivre.

Un élément de séparation, mur de 3 mètres de long sur la hauteur d'un étage maximum (2.20 mètres maximum) pourra être par exemple mis en place. Cette règle pourra être modulée si un dispositif autre est utilisé par le constructeur pour traiter la question de l'intimité de la terrasse (décrochement de façade, éléments végétalisés...)

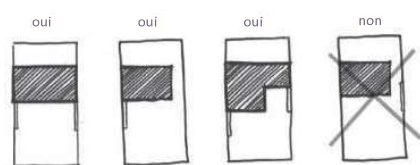


Des espaces de transition entre espace public et espace privé soigné, paysager

► La nécessaire harmonisation des clôtures pourra amener l'urbaniste conseil à proposer un modèle qui devra être adopté par les différents concepteurs.



Différentes façons de gérer l'intimité (répétition d'un même élément, végétation, mur, ...), unité et homogénéité



Exemple de la gestion de l'intimité par un mur (3 m de long maximum)



[8] LES HAIES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE, HABITAT INDIVIDUEL GROUPE, HABITAT INTERMÉDIAIRE

Imposé

En limite d'espace public, la haie devra être plantée **devant la clôture**, côté espace public. De façon générale, les haies végétales opaques, rectilignes et composées d'une seule et même essence à feuillage persistant sont proscrites.

Recommandé

Ainsi, sont proscrites entre autres, les haies de thuyas, de cyprès, de lauriers-cerises et d'épicéas.

Pour les haies taillées, de forme rectiligne et composées d'une seule essence, seules les haies de charmilles seront autorisées.



Les haies dites 'vives' et 'mixtes' seront privilégiées. Ces haies sont composées de plusieurs essences de plantes grimpantes ou arbustives décoratives par leur fleurissement, leur fructification ou encore la couleur automnale de leur feuillage ou de leur branchage. Elles ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive.

Une liste indicative de plantes préconisées est fournie en annexe ci-après. Le choix de ces plantes devra être privilégié.

Les haies : le choix de la diversité des espèces végétales

Les haies de jardin sont très souvent plantées d'une seule essence. Alignement de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises s'étendent le long des routes et des quartiers d'habitation et ce, quelle que soit la région. Outre les problèmes d'entretien que pose ce type de haies, son développement important crée un paysage banal, monotone et peu favorable à la faune

La haie est en effet un véritable microcosme qui attire une foule d'animaux (oiseaux, petits insectes...). Ceux-ci contribuent à l'équilibre du jardin. Plus la diversité végétale est élevée, plus la diversité animale est riche. Les plantations seront composées d'essences indigènes, et/ou bien adaptées à la région. D'une façon générale, les plantations dites « homogènes » (c'est-à-dire constituées d'une seule espèce végétale) sont à proscrire. L'objectif est de proposer une gamme végétale dans l'esprit « d'un quartier à la campagne ».

Les haies seront donc préférentiellement constituées de plantes grimpantes ou arbustives composées de différents végétaux à fleurissement étalé dans la saison. Les haies ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive et seront constituées d'arbustes à moyen développement (environ 1m50).

Planter une haie mixte, de nombreux avantages :

- résiste mieux aux maladies,
- favorise la biodiversité,
- donne des teintes différentes au cours des saisons par une succession de feuillages, de fleurs et de fruits,
- forme un meilleur écran.



Les haies opaques, rigides et monotones sont interdites



Les haies libres composées d'arbustes à fleurs contribuent à un paysage convivial



[9] COFFRETS TECHNIQUES ET BOITES AUX LETTRES, LOCAUX À ORDURES

HABITAT INDIVIDUEL SUR LOT LIBRE

✓ Coffrets techniques et boîtes aux lettres

Se référer au PLU.

Ils devront faire l'objet d'une intégration soignée; le dispositif devra être précisé dans la notice explicative du permis de construire.

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ, HABITAT INTERMÉDIAIRE

✓ Boîtes aux lettres

Elles seront regroupées en entrée du lot et feront l'objet d'un traitement qualitatif.

Pour l'ilot E : possibilité, dans l'idée du prolongement du mur côté jardin, d'avoir un module entre parcelle support de boîte aux lettres et coffrets



module entre parcelle support de
boîte aux lettres et coffrets

✓ Locaux à ordures

Ils seront regroupés en entrée du lot (cf. plan de composition)

✓ Coffrets techniques : autant que possible regroupés en entrée du macro-lot

[10] LES PORTAILS ET PORTILLONS

Recommandé

Les teintes des portails et portillons devront être en harmonie avec la couleur de la clôture.

Les portails et portillons devront être :

- soit métalliques, dans les teintes de gris (gris clair, gris anthracite),
- soit métallique avec habillage bois,
- soit intégralement en bois.
- soit en PVC, sauf couleur blanche proscrite

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures,..., sont interdits).

[11] LES ESPACES VERTS

POUR L'ENSEMBLE DES LOTS

Imposé

Le PLU impose la plantation d'1 arbre de hautes tiges d'essence indigène pour 100m² d'espace libre.

Le végétal participe à l'identité d'un lieu. Respectez les essences d'arbres et les plantes locales, qui sont mieux adaptées aux conditions climatiques et au type de sol, tout en s'insérant dans le paysage existant.

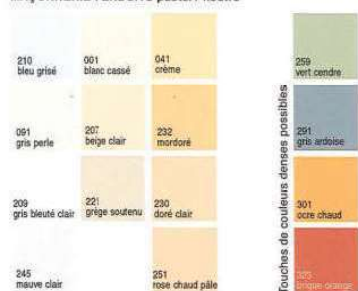
Les essences d'origine locale devront être privilégiées. Les végétaux de nature plus horticole étant à réserver pour les arbustes, vivaces et graminées implantés à proximité des habitations.

Une liste indicative de plantes autorisées est fournie en annexe.



[Ambiances colorées recommandées]

MAÇONNERIE : ENDUITS pastel / neutre



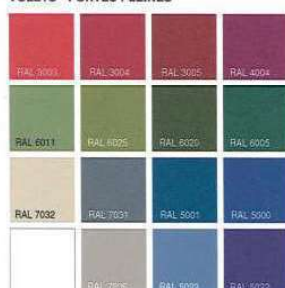
BARDAGE : BCIS, ETERNIT...



TOITURES : TILES - ZINC - BAC ACIER



VOLETS - PORTES PLEINES



MÉTALLERIE + SERRURERIE



Répartition des couleurs		FINITIONS :
Façades	ensemble murs panneaux soubassement appuis	enduits peinture bardage bois, eternit...
	Menuiserie	fenêtres volets portes pleines bardage sous face toiture
Métallerie	garde corps protections de fenêtres véranda	bois peint métal laqué PVC métal peint alu laqué
Zinguerie	couverlines cheneaux rives d'ascenseur	zinc galva inox plombé tôle laquée
Couverture	toiture terrasse	tuiles terre zinc bac acier gravier

Les principes d'application des couleurs :
3 à 4 couleurs au maximum à répartir comme suit :

Façades :
- 1 teinte pastel pour les façades,
chaude pour les maisons, neutre pour les immeubles
- 1 couleur neutre et plus foncée pour les soubassements,
- 1 couleur foncée ou teinte bois pour les bardages
(ex : couleur brique sur loggia, porche...)

Menuiseries :
- 1 couleur claire pour les tenêtres et sous toitures
- 1 couleur dense pour les volets, les portes pleines,
- 1 couleur foncée ou teinte bois pour les bardages

Métallerie :
- 1 couleur sombre pour l'ensemble de la métallerie

Zinguerie :
- couleur du matériaux ou 1 teinte foncée pour les cheneaux
et les rives ; idem façades pour descentes EP.

Couverture :
- tuiles : rouge nuagé
- autre : voir palette

Le nuancier présenté n'est pas exhaustif, il est un repère
pour les tonalités et valeurs des couleurs à préconiser.

Les couleurs sont empruntées aux gammes :
- Weber & Brulin pour les enduits,
- Canexel pour les bardages,
- RAL pour les bacs acier, menuiseries et métallerie



La majorité des essences préconisées sont issues de la flore indigène avec l'utilisation de certaines variétés horticoles.

[ANNEXE 02] LISTE DE PLANTES PRÉCONISÉES

ARBRES sur parcelles privées:

TOUS LES ARBRES FRUITIERS:

- o ACER CAMPESTRE : érable champêtre
- o TILIA CORDATA : tilleul à petites feuilles
- o SALIX CAPREA : Saule marsault. 90/120 racines nues.
- o SALIX ALBA VITELLINA : Saule blanc
- o QUERCUS ROBUR : chêne
- o FAGUS SYLVATICA : hêtre
- o PINUS SYLVESTRIS et PINUS NIGRA: pins
- o ABIES ALBA
- o LARIX DECIDUA
- o ALNUS GLUTINOSA : Aulnes
- o EPICEA COMMUN
- o Et toutes les autres essences repérables dans les boisements environnants.

HAIES DENSES EN LIMITES PARCELLAIRES :

haies monoculturelles :

- Haies de 1.00 m à 2.00m de hauteur :
 - o FAGUS SYLVATICA : hêtre, servant aussi bien à la plantation en isolé ou alignement ainsi que pour la formation de haies denses. Plantés en baliveaux.
 - o MALUS à fruits et 'Evereste' et autres variétés ornementales : pommiers plantés en baliveaux.
 - o ACER CAMPESTRE : érable champêtre plantés en baliveaux
 - o CARPINUS BETULUS : charme commun, propre au formation de haies denses de toutes hauteurs et largeurs (chamille). Plante au feuillage marcescent (reste accroché en hiver).
 - o BUXUS SEMPERVIRENS : buis. Plante pour haies basses au feuillage persistant et dense.
 - o LIGUSTRUM VULGARE : troène commun. Plante au feuillage persistant. Ce taille très bien.
 - o SYRINGA VULGARIS : lilas commun. Floraison lilas, violet ou blanche en mai. Parfumé.
 - o CORNUS SANGUINEA : Cornouiller sanguin. Bois rouge sombre.
 - o BERBERIS STENOPHYLLA : épine vinette, vinettier. Plante au feuillage persistant fin et luisant doublé en avril-mai une belle floraison jaune d'or. Propre aux haies denses et épineuses 1.5 m de ht

ARBRES



Acer campestre



Quercus robur



Tilia cordata



Alnus glutinosa

HAIES



Malus evereste



Carpinus betulus



Cornus sanguinea



Syringa vulgaris



[ANNEXE 02] LISTE DE PLANTES PRÉCONISÉES

HAIES FLEURIES



Spirea arguta



Deutzia



Viburnum opulus

- VIBURNUM : viorne : fleurs branches simples en ombelles d'avril à juin. Fruits rouges décoratifs en automne.
 - VIBURNUM LANTANA : viorne flexible : fleurs branches simples en corymbes aplatis en juin. Fruits rouges décoratifs puis noir brillant en automne.
- haies pluriculturales indigènes : toutes les essences précédentes pourront être associées de manière homogène.
- haies fleuries d'essences plus exotiques et sophistiquées :
 - SPIREAE van HOUTTEI : spirées à forte floraison blanche en mars-avril. Pour haies et massifs denses.
 - SPIREAE ARGUTA : spirées à forte floraison blanche en avril-mai. Pour haies et massifs denses.
 - KERRIA JAPONICA : corète à floraison printanière jaune intense.
 - DEUTZIA : arbuste 2 m à floraison printanière blanche ou rose.
 - CHAENOMELES JAPONICA 'GRANDIFLORA' : floraison rouge au printemps 2 m de hauteur.
- haies pluriculturales 'exotiques' : toutes les essences précédentes pourront être associées de manière homogène.
- ARBRISSEAUX utilisables en isolés ou en massifs :
 - CRATAEGUS MONOGYNA 'INERMIS' : aubépine dans une variété sans épines
 - CRATAEGUS CARRIEREI : aubépine à floraison blanche et fruits orange rouge. Epineuse
 - CRATAEGUS OXYACANTHA 'TOBA' : aubépine à floraison rouge et double
 - CARPINUS BETULUS : charme commun
 - CORYLUS AVELLANA : noisetier vert commun
 - CORYLUS AVELLANA 'PURPUREA' : noisetier à feuillage pourpre
 - AMELANCHIER LAEVIS et A. LAMARCKII : amélanchier arbrisseaux à floraison blanche printanière
 - SYRINGA VULGARIS : lilas commun. Floraison lilas, violet ou blanche en mai. Parfumé.
 - ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA : olivier de bohème au feuillage allongé et argenté.
 - LABURNUM ANAGYROIDES : cyllise, faux ébénier : floraison jaune intense en mai
 - SALIX CAPREA : Saule marsault. 90/120 racines nues.
 - SALIX PURPUREA : Saule pourpre. 90/120 racines nues.
 - MALUS à fruits et 'Everste' et autres variétés ornementales : pommiers
 - PRUNUS MYROBOLAN : prunier sauvage à fruits comestibles jaunes et floraison blanche.

ARBRISSEAUX



Salix purpurea



Amelanchier lamarckii



Syringa vulgaris



[ANNEXE 02] LISTE DE PLANTES PRÉCONISÉES

- COUVRE SOL : pour surfaces entre plantations ou bord d'espace public autre que gazon :
 - o VINCA MINOR : pervenche à petites feuilles persistantes vertes et fleurs bleues.
 - o HEDERA HELIX : lierre. Feuillage vert persistant.

- PLANTES VIVACES : pour surfaces en massifs en limite d'espace public autre que gazon :
 - o MISCANTHUS SINENSIS : graminées type roseaux de 2.00 m de hauteur.

- PLANTES VIVACES : pour espaces humides et pour gestion des eaux de surface :
 - o PHRAGMITES COMMUNIS : roseaux à balais en alvéoles.

ESPACES A L'INTERIEUR D'UNE OPERATION

- ARBRES D'ALIGNEMENT EN BORD DE VOIE :

- o ACER CAMPESTRE : érable champêtre : cèpée 5 m
- o PRUNUS AVIUM 'FLORE PLENA' : merisier à floraison blanche double et stérile. Tige 18/20 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o PYRUS CALLERYANA 'CHANTECLEAR' : poirier Tige fléchée à charpente harmonieuse. T 18/20 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o MALUS à fruits et 'Evereste' et autres variétés ornementales ; pommiers. Tige fléchée à charpente harmonieuse. T 16/18 3 x transplanté. Motte grillagée.

- ARBRES EN ISOLE :

- o JUGLANS REGIA : noyer à fruit Tige 18/20 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o PAULOWNIA IMPERIALIS : arbre aux violettes 25/30 5 x transplantés Motte grillagée.
- o POPULUS TREMULA : peuplier tremble Tige 18/20 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o SALIX ALBA VITELLINA : Saule blanc var : bois rouge. Tige fléchée à charpente harmonieuse. T 20/25. 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o QUERCUS ROBUR : chêne Tige fléchée à charpente harmonieuse. T 20/25. 4 x transplanté. Motte grillagée.
- o CASTANEA : châtaignier commun.

COUVRE SOL



Vinca minor,
Pervenche



Hedera helix, Lierre

PLANTES VIVACES



Phragmites
communis



Miscanthus sinensis

ARBRES D'ALIGNEMENT



Acer campestre



Prunus avium 'Plena'

ARBRES ISOLE



Juglans regia



Quercus robur



5.1 CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC BLANCHERIES

Ville de Montbéliard
Quartier des Blancheries

**Cahier de prescriptions
urbaines architecturales
paysagères et environnementales**



Les ambitions architecturales et paysagères.

L'objectif est de créer aux Blancheries, un quartier à l'identité forte, qui s'affirme dans la ville en continuité des projets ambitieux déjà développés. L'architecture des constructions doit être résolument contemporaine, sans pastiche ou modénatures néo classiques, tout en restant modeste par rapport à son environnement exceptionnel, centre historique, château.

En outre, l'opération doit être exemplaire sur les questions d'intégration environnementale.

Le site d'accueil du projet et ses enjeux environnementaux imposent une démarche qualitative. Le projet devra donc être pensé en mesurant l'impact des choix qui seront faits sur les équilibres environnant, proches et lointains. Les options relatives aux économies d'énergie seront partie intégrante de cette démarche d'intégration.

Hubert Thiébault
Architecte DPLG - Urbaniste

Notas :

Ce document énonce les principes de conception urbaine et architecturale des bâtiments à construire dans le cadre de la ZAC des Blancheries.

Certaines recommandations données sont intangibles, elles sont indiquées

Δ en rouge

d'autres sont des recommandations sur lesquelles le concepteur devra justifier sont projet, elles sont indiquées

Δ en jaune

Table des matières

1.	LE CONTEXTE	4
1.1.	Quelques repères.....	4
1.2.	Les contraintes et les éléments d'accroche	4
1.2.1.	Les risques d'inondation	4
1.2.2.	Les éléments d'accroche.....	4
2.	LE PROJET	6
2.1.	Le programme	6
2.2.	Démarche de qualité environnementale.....	6
2.3.	Les espaces du projet.....	7
2.3.1.	Les espaces publics	7
2.3.2.	Le stationnement et les accès véhicules.....	7
2.3.3.	Les passerelles.....	8
2.3.4.	Les îlots bâtis	8
3.	LES PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES.....	10
3.1.	Les accès piétons	10
3.2.	Les vélos	10
3.3.	Les accès automobiles.....	10
3.4.	Les accès pour la sécurité et la défense incendie	11
3.5.	Liaisons passerelles - bâtiments	11
3.6.	La gestion des déchets	12
3.7.	Les réseaux	12
4.	LA VOLUMÉTRIE	13
4.1.	En coupe	13
4.2.	L'attique	13
4.3.	La toiture	14
4.4.	Les alignements.....	14
5.	LA GESTION DE L'INONDABILITÉ DU SITE	15
5.1.	PPRI	15
5.2.	Transparence hydraulique	15
5.2.1.	Drainage et épandage	16
5.2.2.	Minimiser les emprises bâties.....	16
6.	LES FAÇADES, LES MATÉRIAUX, LES COULEURS.....	17
6.1.	Les sous faces des constructions.....	17
6.2.	Façades et volumétrie	17
6.3.	Les angles	18
6.4.	Les attiques et toitures.....	18
6.5.	Les espaces privatifs individualisés.....	19
6.6.	Les matériaux et couleurs	19
7.	LES CIBLES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	20
7.1.	Chantier à faible nuisances	20
7.2.	Gestion de l'énergie	20
7.3.	Gestion de l'eau	20
7.4.	Confort hygrométrique	21
7.5.	Choix des produits et procédés de construction	21
7.6.	Gestion de l'entretien et de la maintenance	21
7.7.	Confort visuel	22

1. LE CONTEXTE

1.1. Quelques repères



Le quartier des Blancheries, autrefois nommé les Poudries, en raison de la présence de poudrières jusqu'au XVIII^{ème} siècle, est situé sur les bords de l'Allan, au sud du centre de Montbéliard. Ce quartier, à l'image d'autres berges de rivière, est historiquement occupé par des jardins et des petites loges de faubourg, qui permettaient de profiter de la rivière et de ses berges verdoyantes. La rivière était traversée à gué jusqu'au début du XX^{ème} siècle, par l'ancienne route d'Audincourt.

La limite nord est nettement marquée par le Boulevard Wilson. Autrefois appelée l'Avenue des Fossés, cette voie a longtemps été une promenade réputée. Aujourd'hui essentielle à la circulation automobile, elle a beaucoup perdu de ce charme accueillant pour le promeneur. Au Nord du boulevard, le square du souvenir accueille, au nord, la très historique et commerçante rue de Belfort qui mène jusqu'aux anciennes halles. A l'Est du site, le talus de la ligne PLM, construit en 1852, marque une limite franche. Au Sud, rive gauche de l'Allan, le somptueux parc du Pré la Rose donne sa majesté au cours d'eau et, grâce au recul qu'il favorise, à la silhouette du château de Montbéliard.

Le quartier constitue un site en trait d'union entre le cœur historique de la ville et le quartier de la petite Hollande, sur la rive gauche de l'Allan. Ce quartier résidentiel d'après guerre est coupé de la vie de la cité par l'éloignement et les vides urbains qui les séparent.

1.2. Les contraintes et les éléments d'accroche



1.2.1. Les risques d'inondation

Si la proximité de l'Allan constitue essentiellement un atout pour le site des Blancheries, elle n'en définit pas moins des contraintes fortes liées aux risques de crues que la rivière présente.

Le terrain naturel présente une pente imperceptible depuis le boulevard Wilson jusqu'aux rives de l'Allan, comprise entre 315.30 et 316.50 NGF.

Le niveau de la crue centennale, retenu pour définir le palier hors d'eau de l'opération, est arrêté à 317.20 NGF. Le niveau de la crue décennale est ramené à 316.66 NGF. La collectivité a donc choisi de fixer pour le niveau des planchers et des espaces piétons, considérés comme secs en permanence, la cote 317.70 NGF.

1.2.2. Les éléments d'accroche

Plusieurs éléments, urbains, bâtis ou paysagers, sont à considérer comme des points de référence auxquels le projet doit s'accrocher.

Tout d'abord le château, impose par son classement et sa position dominante un nécessaire dialogue avec l'architecte de Bâtiments de France.

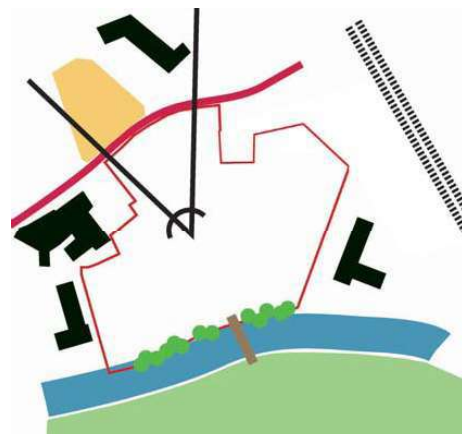
Le parc du Pré la Rose, ensuite, et la rivière sont des espaces privilégiés vers lesquels la composition urbaine doit s'orienter. Les bâtiments et les espaces publics devront se tourner vers ces éléments. Il faudra révéler les vues mutuelles entre le site des Blancheries, le château et les rives de l'Allan.

Le square du Souvenir et la rue de Belfort, au nord du site, constituent la porte d'entrée dans la ville. Le quartier des Blancheries devra être connecté à ces espaces de façon lisible et naturelle. Il s'agit par là de répondre à l'un des principaux objectifs de ce projet qui est de relier le nord et le sud de la ville.

Les gabarits bâtis environnants sont des éléments dont il faut tenir compte dans la définition des volumétries et leur répartition. Plusieurs ensembles se détachent nettement de la silhouette urbaine du site : la copropriété Goguel, la résidence Surleau, le collectif situé au 6 rue des Blancheries, les bordures bâties du square du souvenir, le talus de la voie ferrée ... L'ensemble de ces éléments donne son échelle au site. Ils imposent d'imaginer pour les futures constructions des gabarits, sinon équivalents, du moins suffisants pour « répondre » à leurs voisins. Le bâtiment côté ouest présente des caractéristiques typologiques qui pourront même servir de référent.

La silhouette de la ville historique, en particulier du château, en arrière plan des vues vers le nord, permet de guider les parcours qui conduisent au centre. Ce panorama en contre plongée doit être révélé par le tracé et le traitement des espaces publics, ainsi que par la silhouette des constructions.

Enfin, les espaces publics linéaires, la passerelle sur l'Allan, le Boulevard Wilson, la rue de Belfort, marquent une hiérarchie des flux et des modes de déplacement qu'il faudra respecter. Toutefois, si le boulevard n'est pas l'espace privilégié du piéton dans le sens de la circulation, il devra autoriser des traversées confortables et sécurisées entre les Blancheries et l'enceinte de la ville.



- Périmètre de la ZAC
- Périmètre de l'opération

2. LE PROJET

2.1. Le programme

Un programme diversifié confirme le caractère multifonctionnel du quartier et son intégration dans l'agglomération. Il se compose de logements avec des statuts diversifiés, d'immeubles de bureaux, de services, et pourrait accueillir des équipements d'agglomération dont l'Ecole Nationale de musique.

L'ensemble est desservi par un parking comportant 400 places dont une partie est publique et une partie privatisée à l'usage des immeubles de l'opération.

2.2. Démarche de qualité environnementale

Le Maître d'Ouvrage souhaite que l'opération permette une véritable revalorisation du quartier, et un changement de l'image qui lui est associée. L'intégration paysagère dans le site est un aspect important de cette revalorisation.

La qualité environnementale des bâtiments consiste à maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur sain et confortable. Elle suppose une prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments : programmation, conception, construction, gestion, utilisation, et déconstruction...

Tous les acteurs de la construction sont concernés.

2.3. Les espaces du projet

Autour d'un axe exclusivement piéton, menant du square du Souvenir, à l'embouchure du centre-ville, au parc du Pré la Rose au Sud, le projet organise des espaces de vie, de logement et de circulation, variés et hiérarchisés.

2.3.1. Les espaces publics

L'espace central

La composition générale du projet s'organise autour d'un axe central, orienté Nord-Sud, de la ville au parc. C'est l'espace de circulation primaire.

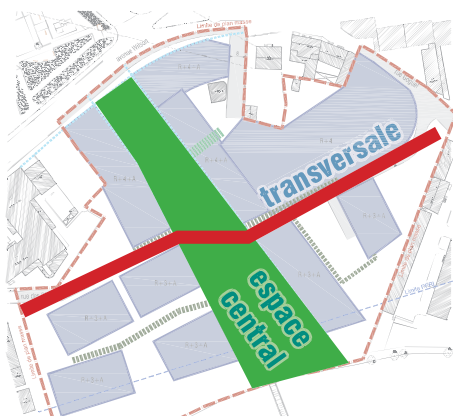
Ce mail « drainant », au sens propre comme au sens figuré, est composé de deux types d'espace :

Une passerelle piétonne, connectée à la passerelle publique franchissant l'Allan et dans l'axe du square du Souvenir constitue le fil de chaîne du projet autour duquel se tisse l'ensemble des espaces. Elle dessert les halls d'immeubles, les accès au parc de stationnement. Elle est en belvédère sur le parc du Pré la Rose et offre des vues sur la silhouette du centre historique, en particulier le château. Située au-dessus du niveau de la crue centennale, à 317.70 côte NGF, elle assure une accessibilité piétonne permanente. Cette position en « lévitation » au dessus du terrain naturel donne à celui qui emprunte la passerelle le sentiment de flotter au dessus des prairies qui sont sous lui. La transition principale entre cet espace surélevé et le sol naturel se fait au nord par une rampe en pente douce longeant la place centrale sur toute sa longueur. Plusieurs autres accès permettent de rejoindre fréquemment la « terre ferme ».

Le second espace central est quant à lui au niveau du terrain naturel. Cadré par le bâti, il permet l'aménagement d'un espace paysager en long, dans le sens de « l'écoulement » du centre historique à la rivière. Sa forme s'évase en s'approchant des rives de l'Allan et à l'inverse se rectifie à l'approche du centre-ville. Cet espace est végétalisé, constitué d'une pelouse traversée par une allée piétonne. Il débouche le long de l'Allan sur une prairie fleurie, zone humide. Ces espaces végétalisés traités en jardins et en noues constituent une transition douce d'une ambiance de parc à une ambiance urbaine.

Au droit du boulevard Wilson, la passerelle rejoint le terrain naturel et l'espace végétal laisse place au minéral urbain du boulevard, avant de retrouver les ombrages du square du Souvenir.

Une transversale



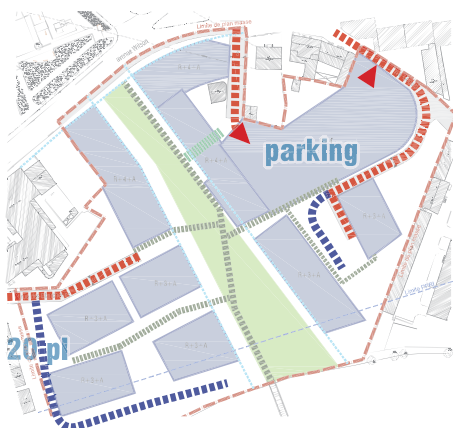
De part et d'autre de cet espace central, entièrement vierge de circulation automobile, deux impasses circulées donnent accès, d'abord aux passerelles publiques, puis aux halls d'immeubles.

Côté Est, la nouvelle rue est connectée à la rue Goguel. Le fond de l'impasse est aménagé en placette. Cet espace est à traiter comme tel, c'est à dire comme un espace piéton, sur lequel la voiture a le droit exceptionnel de circuler au pas. Les circulations sur cet espace ne concerneront que les habitations riveraines. La placette est calibrée pour permettre le demi tour des véhicules de service.

Côté ouest, le principe est identique, à l'exception d'une circulation plus dense puisque desservant la résidence Surleau, les habitations déjà existantes. Les aménagements sont identiques (matériaux, plantations, mobilier urbain...)

Les passerelles Est-Ouest sont situées à la même altitude que la passerelle Nord Sud. Elles desservent l'ensemble des halls d'immeubles au niveau 317.70.

2.3.2. Le stationnement et les accès véhicules



Le quartier des Blancheries n'est pas un quartier sans voiture. C'est un quartier dans lequel la voiture n'est pas prioritaire. Les espaces qui lui sont réservés sont reportés aux franges du quartier, au nord, à l'est et à l'ouest. L'espace central est quant à lui totalement vierge de circulation automobile sur toute sa longueur.

Un parking silo a été construit par la Ville de Montbéliard. Ce parking comporte 400 places.

Il est accessible depuis l'avenue Wilson, la sortie s'effectue par la rue Goguel. Une partie des places est réservée aux habitants de l'opération (1 place par logement) sur deux niveaux. Une partie de ces places sera boxée.

Une partie restera publique. Un bâtiment d'accueil se trouve à l'entrée du parking, en façade sur l'avenue Wilson.

Deux accès en impasse sont prévus à l'Est et à l'Ouest de l'espace central :

- à l'Ouest, dans le prolongement de la rue des Blancheries
- à l'Est, en prenant accès sur la rue Goguel.

Ces voies ont plusieurs fonctions :

- d'une part la desserte des immeubles, avec des places de dépose minute
- d'autre part l'accès des véhicules de services et de secours. Elles donnent accès aux voies échelles pompiers qui longent certaines façades d'immeubles.

Le stationnement n'est pas autorisé dans ces rues, les placettes comportent cependant quelques places de stationnement minute.

Une poche de 20 places de stationnement complète les aménagements d'accessibilité véhicules.

2.3.3. Les passerelles

Le réseau de passerelles est organisé en deux niveaux hiérarchiques.

- Le réseau principal comprend l'axe Nord-Sud et l'antenne de liaison avec le parking ;
- le réseau secondaire comprend l'ensemble des liaisons avec les immeubles.

La largeur des passerelles est fixée à 3.30 mètres pour le réseau principal et à 2.50 mètres pour le réseau secondaire.

Les passerelles sont supportées par des poteaux métalliques qui portent régulièrement l'éclairage public ; le tablier est réalisé en bois imputrescibles classe 3.

Conçues pour la circulation des piétons, les passerelles sont accessibles aux personnes à mobilité réduite par des rampes réparties aux entrées du réseau : avenue Wilson, parking.

Pour les vélos

L'axe Nord-Sud est marqué par une piste mixte cycles-piétons d'une largeur de 3 mètres qui relie le centre-ville au Parc du Pie La Rose. Cette piste est tracée au niveau du sol et rejoint la passerelle sur l'Allan par une rampe.

2.3.4. Les îlots bâtis

L'îlot Nord

L'îlot Nord est constitué essentiellement par des équipements publics et des services, à l'articulation entre le centre historique et la partie plus naturelle au Sud.

Il est composé sur la base d'un alignement strict le long de l'avenue Wilson sur lequel il présente un front bâti très ferme (façades de l'îlot H et des bureaux) et de l'amorce de l'espace central Nord-Sud sur lequel s'articule l'ensemble du quartier.

Les angles au droit de l'avenue Wilson sont par conséquent mis en valeur, notamment l'angle de l'îlot H sur lesquels pourront être localisées les entrées principales.

Une composition de plots au Sud

En plan, les bâtiments de base rectangulaires, sont implantés perpendiculairement ou parallèlement au cours d'eau.

Différent de la logique d'îlot au nord, le système de bâtiments en plots permet d'aérer le tissu urbain en direction de la rivière, et d'ouvrir ainsi de larges vues tant depuis les logements que depuis les espaces publics, sur la prairie en bordure de l'Allan et sur le parc du Pré la Rose.

Cette logique de densité progressive correspond à la fois aux impératifs de gestion des eaux de ruissellement et à la logique urbaine environnante.

Les espaces de jardins qui séparent les bâtiments sont à usage commun.



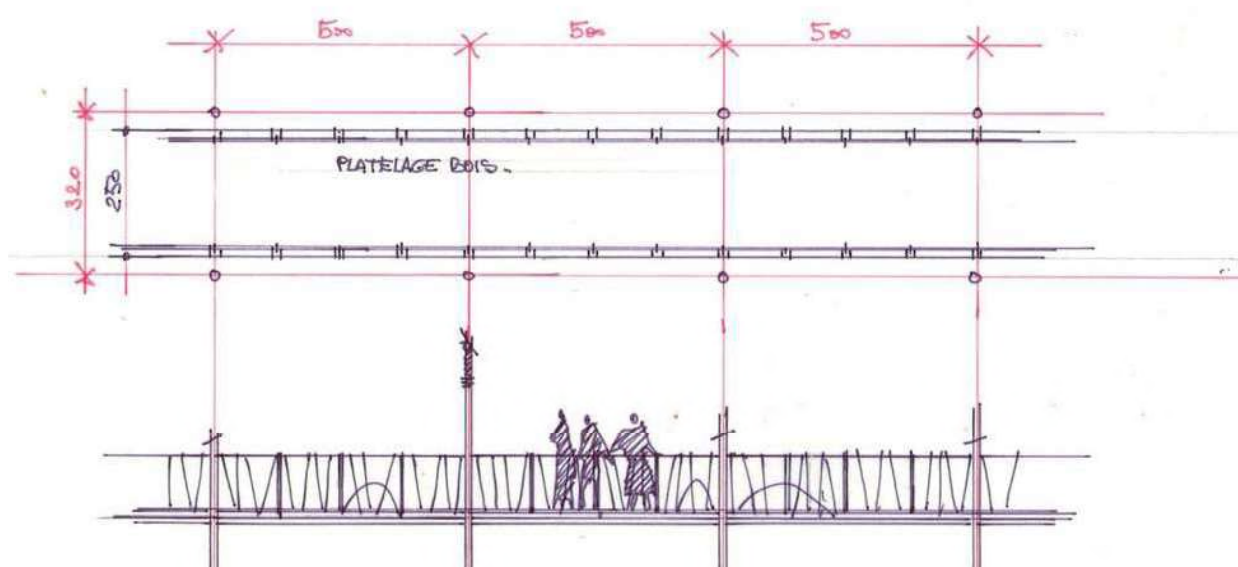
3. LES PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES

3.1. Les accès piétons

Les accès piétons se font à deux niveaux :

- Le réseau de passerelles primaires et secondaires. Les passerelles secondaires étant raccordées aux halls d'entrée d'immeubles. Le réseau de passerelles est entièrement adapté à la circulation des handicapés (rampes d'accès aux entrées du réseau). Les passerelles sont raccordées au parking public au droit de la circulation verticale principale. La cote du dessus du tablier des passerelles est 317.70 correspondant à 0.50 m au dessus des plus hautes eaux. Le bâtiment comporte deux accès sur la passerelle conformément au plan de composition.
- Au niveau du sol par l'intermédiaire des voies échelles ou de la placette publique pour les bâtiments C et D.

Des liaisons par des escaliers ou des rampes pourront être réalisés, sans pour autant empiéter sur les noues ou les voies pompiers prévues par l'aménagement de la ZAC.



3.2. Les vélos

La circulation des vélos se fait au niveau du sol. Une piste cyclable Nord-Sud permet la liaison entre le centre-ville et la passerelle sur l'Allan pour l'accès au parc du Pré la Rose.

Δ Le programme de chaque immeuble devra comporter un local pour le rangement des vélos à raison de 0.75 m² par logement. Ces locaux devront être accessibles facilement par les passerelles.

3.3. Les accès automobiles

Le principe retenu est le stockage des voitures dans le parking silo de 400 places réalisé par la Ville de Montbéliard.

Deux accès en impasse sont cependant prévus à l'Ouest dans le prolongement de la rue des Blancheries, à l'Est à partir de la Rue Goguel. Ces accès permettent la desserte des immeubles pour une dépose minute.

Les voies échelles pourront être utilisées sporadiquement, pour les déménagements par exemple. Elles seront fermées par des bornes escamotables pour les pompiers. De plus quelques places de stationnement minute sont positionnées sur les placettes publiques.

Une poche de 20 places de stationnement complète les aménagements d'accessibilité véhicules.

3.4. Les accès pour la sécurité et la défense incendie

En ce qui concerne les immeubles de logements, leur classement est de 3ème famille A (R+3 à R+7).

Une façade est donc accessible par une voirie échelle d'une largeur minimale de 4 mètres. Les voies échelles devront rester libres et seront fermées par des potelets pompiers. Ces voies échelle sont traitées en mélange terre/pierre, ce qui leur confère un aspect naturel tout en assurant la portance nécessaire.

S'agissant d'un quartier par nature inondable, on considérera que les voies échelles sont réalisées au niveau du sol naturel et qu'il y aura donc dérogation en cas d'inondation. Dans ce dernier cas, l'accessibilité sera réalisée de la façon suivante :

- par échelle depuis la passerelle pour tous les appartements
- par des escaliers extérieurs (à l'air libre) fonctionnant comme des échelles fixes
- par des coursives à l'air libre au niveau R+4

Δ Dans tous les cas, l'avis du service concerné (SDIS) et du bureau de contrôle désigné par la maitre d'ouvrage de l'opération de construction devra être requis.

3.5. Liaisons passerelles - bâtiments

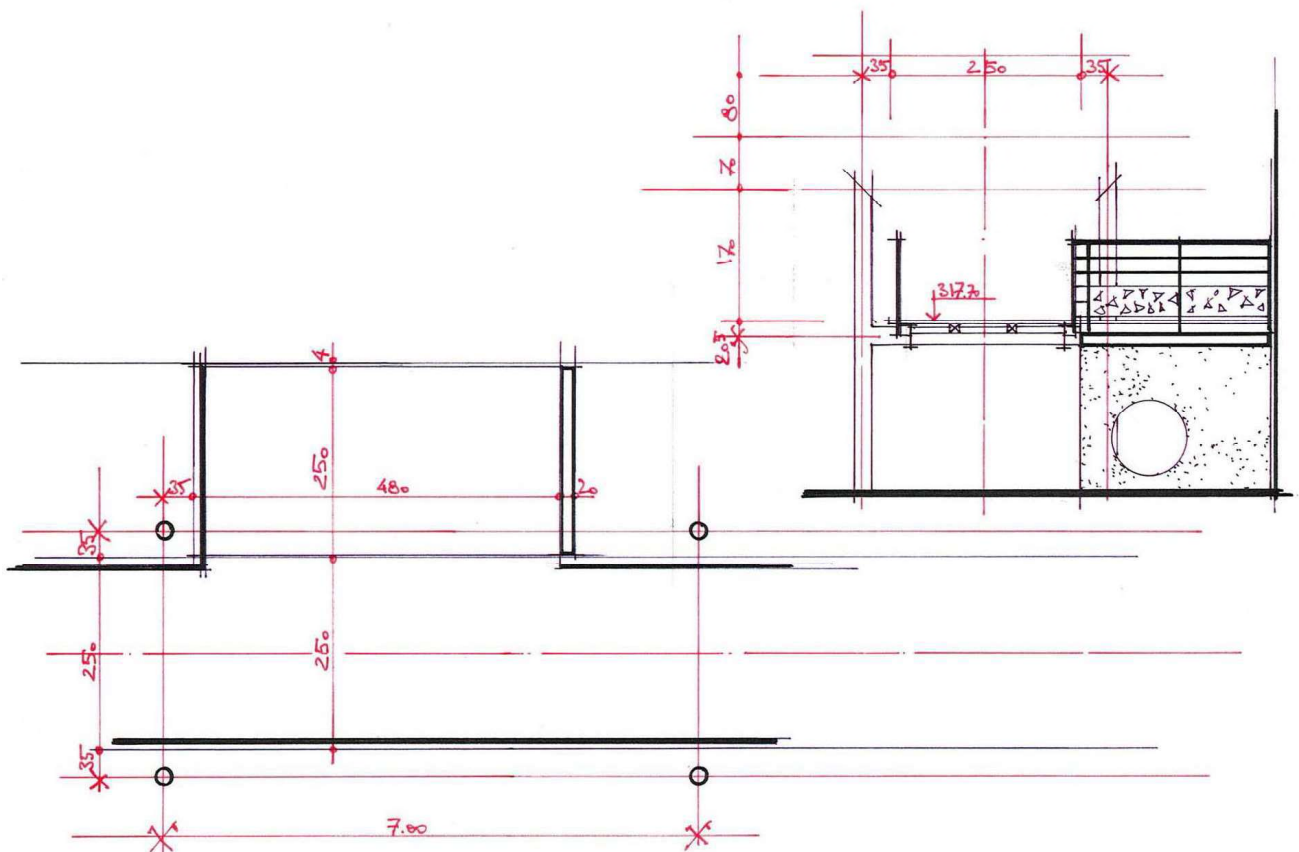
Le bâtiment C comporte deux accès à la passerelle sur la façade Est. La liaison se fait par l'intermédiaire d'un élément en béton de 5 m X 2,5 m, conformément au plan ci-dessous. La dalle sera recouverte d'un platelage en bois identique à celui de la passerelle.

La côte du niveau fini est fixée à 317.70.

Δ Les halls d'entrée devront, par conséquent, être positionnés par rapport à ces éléments de liaison.

Phasage du chantier

Afin de garantir l'accessibilité du bâtiment pour l'exécution des travaux et la pérennité de la passerelle durant ces travaux ; la passerelle ainsi que les éléments de liaison avec le bâtiment ne seront réalisés qu'après la finition du bâtiment lui-même (notamment les façades et revêtements éventuels).



3.6. La gestion des déchets

La gestion des ordures ménagères sera réalisée selon deux secteurs à l'Est et à l'Ouest de l'espace central.

Des zones d'apport seront réalisées à l'entrée de l'opération rue Goguel pour le secteur Est et à l'entrée de l'opération rue des Blancheries pour le secteur Ouest. Les deux sont accessibles directement par les antennes de desserte automobile.

3.7. Les réseaux

L'ensemble des réseaux sera amené au droit des immeubles :

- Eau pluviale
- Eau potable
- Eau usée
- Électricité
- Téléphone
- Gaz

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées aux tabourets repérés sur le schéma joint afin d'être conduites dans les noues.

Il est rappelé que les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées afin de minimiser le flux instantané d'eau pluviale dans les noues.

Eaux usées

Les eaux usées de l'immeuble seront raccordées au réseau collectif d'assainissement au point figuré sur le schéma joint. Ce raccordement est à la charge de l'acquéreur.

Eau potable

Le réseau d'eau potable du bâtiment sera raccordé au réseau public au point figuré sur le schéma joint . Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du concessionnaire du réseau (VEOLIA).

Ce raccordement est à la charge de l'acquéreur.

Téléphone

Le réseau de l'immeuble sera raccordé au réseau de téléphone de la ZAC au point figuré sur le schéma joint.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du concessionnaire du réseau.

Ce raccordement est à la charge de l'acquéreur.

Gaz : le cas échéant

Le réseau de gaz de l'immeuble sera raccordé au réseau d'alimentation en gaz de la ZAC au point figuré sur le schéma joint.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du concessionnaire (GRDF) qui réalisera le branchement.

Ce raccordement et la mise en place des coffrets qui seront intégrés dans la façade de l'immeuble, au dessus de la côte de la crue centennale, sont à la charge de l'acquéreur.

Électricité

L'alimentation en électricité de l'immeuble sera réalisée à partir du point désigné par ERDF.

Ce raccordement et la mise en place des coffrets qui seront intégré dans la façade de l'immeuble, au dessus de la côte e la crue centennale, sont à la charge de acquéreur.

4. LA VOLUMÉTRIE

Δ D'une façon générale, les bâtiments auront une volumétrie fixée à R+4 ou R+3. Le dernier étage étant traité partiellement en retrait sous forme d'attique.

La hauteur maximum ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

De plus le niveau rez de chaussée, devant être à la cote 317.70, est surélevé par rapport au sol naturel d'environ 1.5 à 2 mètres. La hauteur maximum des bâtiments par rapport au sol naturel sera, par conséquent, de 16 mètres environ.

4.1. En coupe

Sur l'ensemble de l'opération, les constructions sont surélevées de façon à préserver la transparence hydraulique du site (exception faite des pilotis et descentes de gaines techniques), dans le respect des préconisations du PPRI.

Δ Le vide créé entre le terrain naturel et le premier plancher sera fermé par des grilles à large maille, sur lesquelles une végétation pourra monter.

En façade sud des bâtiments, les appartements font face à la rivière; à l'arrière, on trouve des logements, dans la mesure du possible, traversant et avec une double orientation. Le dernier niveau sera traité en attique et partiellement ou entièrement en retrait par rapport à la façade principale.

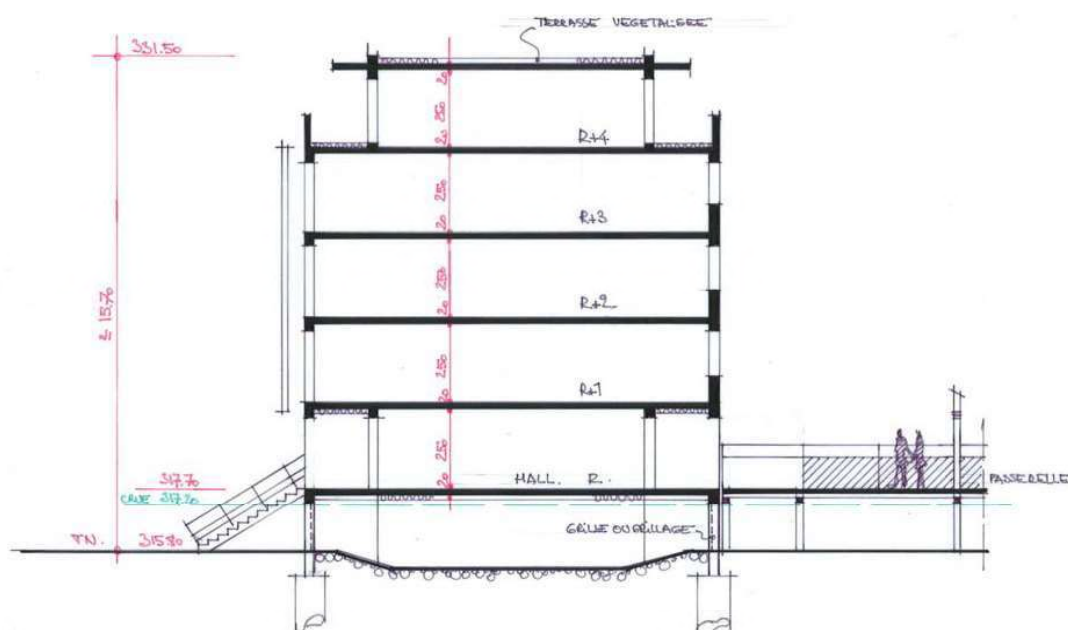
4.2. L'attique

Δ Le niveau supérieur sera obligatoirement traité en attique.

Ce retrait sera au minimum de 2,5 mètres. Le retrait est obligatoire également sur tous les pignons Sud des bâtiments.

La ligne de faîtage qui dessine l'horizon perceptible depuis l'espace public ou l'espace commun peut être plus complexe qu'une simple ligne droite et doit proposer des décrochements et des failles.

Δ La constructibilité de l'étage en attique ne pourra excéder 80 % de la Surface de Plancher de l'étage inférieur.



4.3. La toiture

La toiture est très visible depuis la terrasse du château. Les toitures pourront être accessibles et proposer des possibilités réelles de plantations intégrées dans l'architecture.

Δ Dans les parties non accessibles les toitures terrasses devront, obligatoirement, être végétalisées ou traitées en zinc.

Aucun conduit ou appareillage ne sera visible en toiture. Tous les organes techniques seront abrités dans le volume de couronnement. Les éventuels édicules seront traités avec le même soin que les façades et feront l'objet d'une composition d'ensemble.

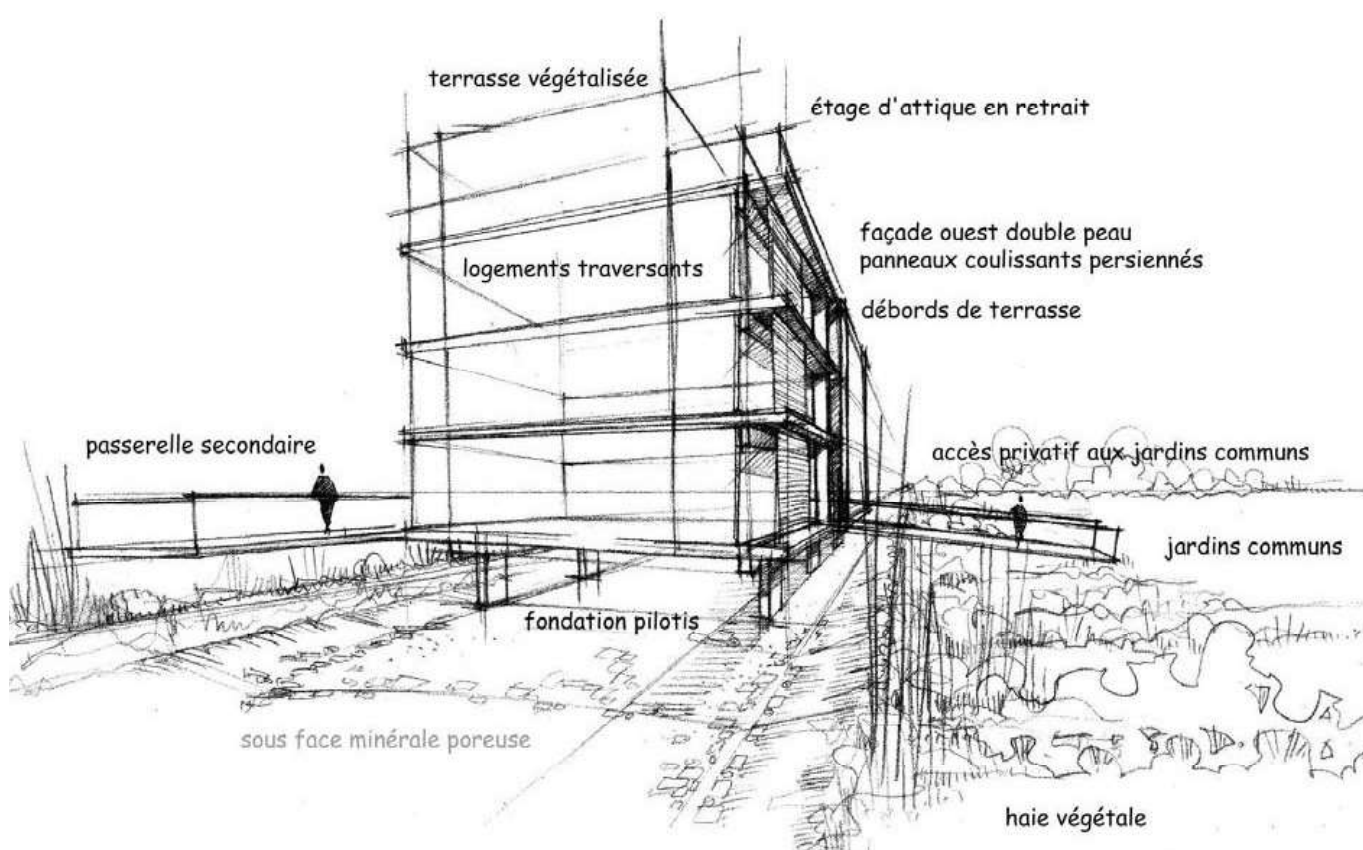
Δ Les garde corps périphériques de sécurité seront intégrés à l'architecture, les garde corps de type industriels seront proscrits.

4.4. Les alignements

Δ Un alignement des façades a été créé le long de l'espace public central. Cet alignement devra être respecté pour les lots à l'Est du mail central.

Cependant, il ne s'agit pas de créer une façade trop rigide ainsi des décrochements et excroissances limitées seront possibles notamment pour des balcons et loggias ou oriels.

L'ensemble devra illustrer d'une façon claire la présence de cet alignement qui définit le tracé de l'espace public.



5.2.1. Drainage et épandage

Mise en place de noues peu profondes et larges pour le drainage lent et l'épandage des eaux de ruissellement.

Ces noues sont aménagées autour des constructions et sur l'espace central, dans sa partie végétalisée. Elles sont associées à un système de jardins humides en aval, permettant là encore l'épandage avant le rejet du surplus à la rivière.

5.2.2. Minimiser les emprises bâties

Δ Les bâtiments seront, hydrauliquement, entièrement transparents (pilotis sur la totalité de la surface bâtie), à l'exception des descentes de structure (pilotis), et des colonnes techniques (réseaux, canalisation...)

Trois objectifs prévalent à l'élaboration du projet :

Protéger les personnes et les biens

Les planchers de l'ensemble des niveaux 0 des immeubles de logement et les circulations piétonnes sont maintenus au-dessus du niveau de la crue centennale. Ce niveau est arrêté à 317.20 par le PPRI.

Δ Les planchers et la passerelle seront donc situés à 317,70 NGF (sont pris en compte les épaisseurs de structure).

Assurer les circulations piétonnes et automobiles

Les circulations piétonnes se font sur un maillage de passerelle dont le niveau est défini par le niveau des halls d'accès aux logements : 317,70 côté NGF.

Leur tracé correspond aux deux axes principaux de composition du quartier et donc à des parcours « normaux » de desserte et de promenade. Du Nord au Sud, la passerelle constitue le trait d'union entre le parc du Pré la Rose et le centre-ville. D'Est en Ouest, la passerelle dessert l'ensemble des halls d'immeubles et le parking.

Les passerelles sont accessibles par des rampes réparties de manière à assurer une fluidité maximale des circulations depuis les points névralgiques, ainsi qu'une accessibilité aux personnes à mobilité réduite : entrées Nord et Sud, entrées du parking, espaces de desserte.

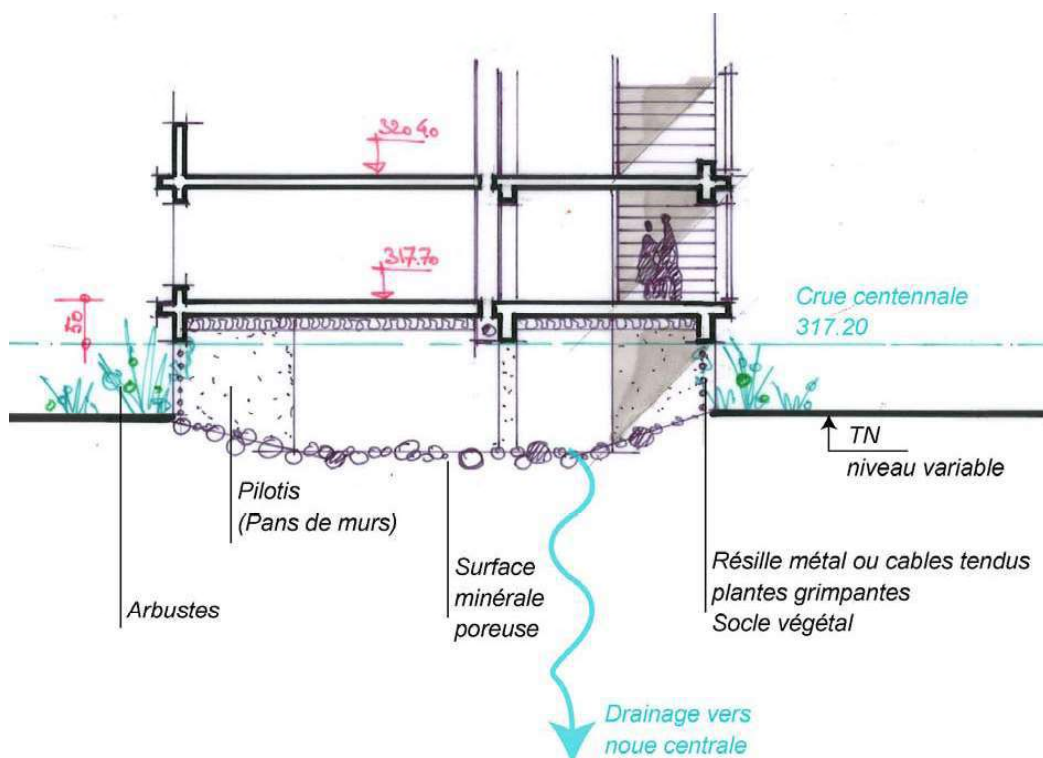
La gestion des eaux

Des noues peu profondes et larges sont aménagées pour le drainage lent et l'épandage des eaux de ruissellement.

Ces noues sont de direction Nord Sud. Elles sont associées à un système de jardin humide en aval permettant l'épandage avant le rejet du surplus.

Les eaux pluviales des bâtiments seront obligatoirement raccordés à ces noues par l'intermédiaire des tabourets repérés sur le plan joint

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées dès lors qu'elles ne sont pas circulables afin de limiter le rejet instantané des eaux pluviales dans les noues.



6. LES FAÇADES, LES MATÉRIAUX, LES COULEURS

6.1. Les sous faces des constructions

Les pilotis

Δ Les systèmes de pilotis à mettre en place pour surélever les rez-de-chaussée doivent être traités comme le soubassement des constructions.

Les éléments de structure des constructions (pilotis) seront traités de façon homogène sur l'ensemble des constructions. On appliquera un traitement durable et de qualité aux matériaux utilisés. On évitera les enduits hydrauliques peu résistants aux variations d'immersion.

Les limites avec l'espace public seront végétalisées de façon à marquer une barrière forte sans entraver l'écoulement des eaux de ruissellement. Une structure métallique ou bois pourra être le support de ces végétaux de façon à créer un espace évolutif selon les saisons, tout en maintenant une limite public privé lisible.

Δ Aucune entrave à l'écoulement des eaux pouvant former un embâcle ne sera admise (grillage, filet, canalis...)

Le système de pilotis doit contribuer à donner le sentiment de flottement du bâtiment sur son terrain. Par ailleurs, les pignons, et en particulier les retournements de façade doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les éléments techniques, et l'intégralité de la structure horizontale des constructions seront situés au dessus des niveaux de crue centennale de référence.

Ces obligations sont précisées et quantifiées dans le cadre des mesures compensatoires issues de l'étude hydraulique.

Les sols sous les constructions

Δ Ces espaces doivent être poreux à l'absorption des eaux pluviales. Ils seront traités en surface minérale poreuse (galets, gravier concassé, lit de sable...).

Une animation lumineuse pourra mettre les pilotis en valeur, au travers des végétaux en limite de parcelle.

6.2. Façades et volumétrie



Le plan de composition de quartier induit un nombre important de façades vues. en ce sens, il n'existe pas de façade principale, mais des orientations différenciées vers des espaces publics ou privés. A cela il faut ajouter l'étage de couronnement et les toitures qui constituent une cinquième façade.

Les alignements obligatoires tels qu'ils figurent au plan indiquent la volumétrie principale maximale des constructions. Ceci permettra toutefois d'animer la façade en composant des volumes selon une trame, soulignant un rythme, ou marquant des événements particuliers (redents, retraits ponctuels, entrées...).

Δ Les façades Sud orientées vers l'allan sont les vitrines du futur quartier, elles doivent être composées avec soin et seront largement ouvertes vers l'Allan.



Δ Les pignons recevront un traitement en retournement des façades principales, en transition entre les façades publiques et les façades sur jardin. On évitera de concevoir des pignons lisses, en favorisant plutôt les jeux de volumes, de façon à en faire des façades principales au même titre que les autres.

On cherchera à créer des façades très ouvertes et plus légères sur les jardins, et plus opaques et massives sur l'avenue Wilson. un principe de double peau pourrait être utilisé pour harmoniser les façades légères sur jardin et constituer une protection solaire à l'Ouest et au Sud.

Les étages d'attique seront en retrait des façades inférieures. En outre, on pourra imaginer des volumes dissociés. Les ruptures ainsi créées dans la volumétrie doivent permettre d'alléger le bâtiment sur sa partie haute.

Δ On obtiendra ainsi plusieurs niveaux de lecture des constructions :

- Une continuité bâtie en partie basse le long du domaine public, pour accompagner les cheminements
- Une légèreté des façades sur jardins avec une double peau
- une volumétrie allégée en toiture avec des attiques en retrait et en volumes dissociés.

6.3. Les angles

Les angles des constructions constituent des points stratégiques dans la lecture des espaces ouverts du quartier et de leurs articulations. Ils concentrent les vues et permettent des transitions d'échelle.

Δ Les angles donnent souvent lieu à un événement particulier dans l'organisation de la construction.

Ils contribuent à animer la transition d'une direction à une autre sur le domaine public.



6.4. Les attiques et toitures

Les toitures du quartier seront vues de loin autant que les façades verticales. A ce titre, elles doivent recevoir un traitement soigné et homogène sur l'ensemble des constructions. En particulier, le belvédère qui s'ouvre des jardins du château de Montbéliard sur le midi aura ces toitures en soubassement des vues sur le parc du Pré la Rose.

Δ Les couvertures de l'ensemble des constructions seront majoritairement horizontales, sous forme de terrasses accessibles ou non. Les parties non accessibles des terrasses seront traitées en zinc ou végétalisées. Les parties accessibles seront soit végétalisées, soit recouvertes de dalles minérales ou de plancher bois.

En aucun cas, les systèmes primaires d'étanchéité ne seront apparents.

Dans le cas d'une végétalisation des terrasses, celle-ci devra permettre un paysage pérenne et propice à la biodiversité.

Le niveau d'attique permet de dessiner l'horizon, et d'alléger la silhouette de la construction. Comme les angles, il est le lieu de « l'événement » architectural.

Δ Les éléments techniques des constructions (bloc de ventilation, machineries d'ascenseur...) seront intégrés à des volumes bâtis principaux et devront rentrer dans la composition d'ensemble des volumes. Les canalisations ne seront pas apparentes.

Si, pour des raisons techniques, certains éléments techniques ou canalisations doivent rester apparents (souche de cheminée, antennes, paraboles...), ils seront intégrés dans la composition des volumes et traités avec soin.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction et ne devront pas apparaître comme des superstructures surajoutées.

Δ Les étages d'attique seront en retrait du nu des façades des étages courants sur au moins une face des constructions. La surface des attiques n'excédera pas 80 % de la SHON d'un étage.

Ils seront traités comme un élément de couronnement des constructions. les matériaux, les couleurs. Les matériaux, les couleurs de la volumétrie seront traités dans cette optique. Des typologies particulières de logements pourront être imaginées sur ces terrasses (maisons sur le toit).

6.5. Les espaces privatifs individualisés



Δ Les logements devront bénéficier au maximum des espaces paysagers du site.

Pour cela, les pièces de jour devront être majoritairement orientées sur l'Allan et le parc du Pré la Rose. Les espaces de vie extérieurs pourront être aménagés pour les logements, de façon à donner le sentiment d'habiter le parc. Ces espaces seront soit individualisés (Terrasses, balcons, loggias), soit communs (jardins, pontons...).

Des liaisons seront aménagées entre les espaces privatifs des rez de chaussée et l'espace commun de l'îlot Sud. Le thème du ponton pourra être développé pour ces terrasses qui pourront alors suivre une organisation et des formes aléatoires, détachées de la composition globale des façades et flottant au dessus des jardins.

Les espaces extérieurs privatifs permettront d'habiter le parc. Ils constitueront l'interface entre le logement et la nature.



6.6. Les matériaux et couleurs

Aucune architecture de type néoclassique ou pastiche régionaliste n'est souhaitable.

Une harmonie d'ensemble doit prédominer dans les choix de matériaux et de couleurs. Des éléments ponctuels pourront être en décalage pour animer l'ensemble (points particuliers, angles, attiques...).

Le calepinage des couleurs et des matériaux devra permettre une lisibilité du projet : on privilégiera le principe « un élément architectural / un matériaux / une gamme de couleur ».

Δ Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois ou en aluminium laqué. Les éléments de garde corps, de joint, couvertines, seront traités dans des matériaux de qualité.

Δ Une étude de couleur devra être présentée par le concepteur du projet.

Δ Les étages d'attique recevront un traitement nuancé par rapport aux façades courantes (matériaux, couleurs).

7. LES CIBLES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

7.1. Chantier à faible nuisances

L'opération se situe en milieu urbain à proximité de logements existants et a pour but de revaloriser l'image du quartier. Inscrit sur une zone inondable, la gestion et l'organisation du chantier doivent se faire dans le respect de l'environnement.

Par conséquent, un chantier propre est un prolongement de la démarche environnementale de l'opération : les nuisances du chantier (sonores, visuelles, pollutions, circulations, ...) sont à minimiser et l'enjeu d'un point de vue de la communication avec les riverains est fort.

Les logements sont à proximité de l'Allan, rivière naturelle dont la qualité est à préserver. La gestion des effluents du chantier est donc à intégrer en amont.

Δ Ces exigences devront être intégrées et respectées :

- Rédaction d'une charte de «chantier vert», engageant les entreprises sur le respect des réglementations et exigences particulières de l'opération
- Limitation des bruits de chantier
- Gestion des effluents (aire imperméabilisée pour produits toxiques et laitance...)
- Gestion sécuritaire et propre des accès chantier, livraisons, stockages, déchetteries...
- Gestion différenciée des déchets de chantier,

7.2. Gestion de l'énergie

Δ Le respect de la Réglementation Thermique est la base de la stratégie énergétique des bâtiments à construire.

A ses principes s'ajouteront les principes de conception bioclimatiques pour les logements :

- réduction des besoins énergétiques
- compacité de volumes
- optimisation et régulation des apports solaires
- différenciation des façades en fonction de leur orientation et des masques solaires présents sur le site
- organisation fonctionnelle des locaux selon les besoins énergétiques
- choix des matériaux en accord avec les attentes d'inertie et d'isolation
- utilisation du végétal comme régulateur thermique, solaire et hygrométrique
- étanchéité à l'air liée à une ventilation performante
- traitement des ponts thermiques
- désolidarisation des balcons
- fourniture d'un document à chaque locataire ou propriétaire sur le bon choix et usage d'équipements performants, (Classe énergétique, réduction des consommations de veille...), la gestion des équipements intérieurs (Robinets thermostatiques, entrées d'air, etc..)

Δ La stratégie énergétique des logements devra être exposée à l'appui de la demande de permis de construire.

7.3. Gestion de l'eau

Si la proximité de l'Allan constitue essentiellement un atout pour le site des Blancheries, elle n'en définit pas moins des contraintes fortes liées aux risques de crues que la rivière présente. L'aménagement du quartier a intégré une partie de la gestion pluviale en créant des aménagements de drainage et d'épandage des eaux et en minimisant les emprises bâties dans le plan de composition.

Δ Il est demandé à chaque opération de proposer des solutions pour le traitement des eaux pluviales au niveau de chaque îlot :

- construction sur pilotis pour dégager une surface perméable maximale
- végétalisation des toitures
- tampon avant rejet dans les noues ou sur le réseau

Δ D'autre part, les consommations d'eau potable pèsent fortement dans les charges des logements, aussi les dispositions à prendre sont :

- réduction de pression en tête de réseau
- chasses d'eau à réservoir 3/6 litres
- économiseurs d'eau sur les robinets
- mitigeurs, douches à turbulence

7.4. Confort hygrométrique

Le confort thermique des logements participe fortement à la qualité de vie des usagers. Il est donc nécessaire de traiter ce point avec attention, pour que les températures atteintes en hiver et en été soient maîtrisées. Le confort hygrothermique est obtenu par la maîtrise de la température, des effets de parois chaudes ou froides, des écarts de températures, de la vitesse et d'hygrométrie de l'air, ainsi que par la maîtrise de l'ambiance par les occupants.

Quatre leviers permettent d'agir sur le confort d'été : l'inertie, la protection contre les apports solaires, la ventilation et la réduction des charges internes.

Δ La stratégie de confort pour les usagers des logements devra être exposée à l'appui de la demande de permis de construire.

7.5. Choix des produits et procédés de construction

La première préoccupation du Maître d'Ouvrage par rapport au choix des matériaux et des procédés de construction est la durabilité de l'ouvrage. L'enjeu est de trouver le meilleur compromis entre coût d'investissement et d'usage, durabilité et qualité environnementale des matériaux.

Δ Une approche de coût globale pourra être menée par le concepteur afin d'éclairer ses choix de matériaux.

7.6. Gestion de l'entretien et de la maintenance

Les charges collectives constituent une part importante de la facture des locataires ou acquéreurs et un frein à l'attractivité de l'habitat urbain. Ils se composent notamment des postes suivants :

- ascenseurs
- éclairage extérieur et des parties communes
- gestion des déchets
- nettoyage et entretien des parties communes y compris vitrages
- entretien des installations techniques collectives
- consommation des auxiliaires de chauffage, eau chaude et ventilation (pompes, ventilateurs...)
- équipement incendie et éclairage de sécurité
- maintenance du bâti (revêtements de sols, étanchéité, façades, murs...)

Δ L'objectif est donc de travailler sur ces points pour réduire les charges des usagers.

7.7. Confort visuel

Δ Le confort visuel concerne en priorité l'éclairage naturel avec deux idées premières qui sont :

- Assurer un éclairage naturel dans tous les espaces si possible (y compris les cuisines et salle de bains)
- Avoir une qualité d'éclairage naturelle dans les pièces principales (uniformité suffisante, FLJ satisfaisant, logement travaersant...)

Le meilleur compromis entre déperditions, exigence BBC et quantité de lumière naturelle sera recherché.

Ville de Montbéliard
Quartier des Blancheries

**Cahier des prescriptions urbaines
architecturales et paysagères**

6.1 FICHE TECHNIQUE : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3