

2.5. Dispositions applicables à la zone UH.

Caractère de la zone :

Zone d'habitat diffus assurant une transition entre l'espace urbain et les zones naturelles de proximité et permettant une relation visuelle entre l'espace urbain et l'espace naturel (forêt, Doubs,...). Les objectifs principaux sont d'y autoriser un développement limité compatible avec l'environnement pour préserver une faible densité et un lien ville-nature.

2.5.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Peuvent être autorisés :

- les locaux professionnels liés à l'exercice à domicile des activités commerciales, artisanales, d'hébergement ou de bureaux,
- les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

2.5.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès.

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique.

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

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

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

Les édifices techniques doivent être cachés par une haie.

2.4.3. Possibilité maximale d'utilisation du sol.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,55.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3 - Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

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

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débouées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les déboueurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.
- La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.
- La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques de Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.



- Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.
- La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de Z.A.C., de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.
- Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

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

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

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

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

5 - Réseaux divers.

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

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

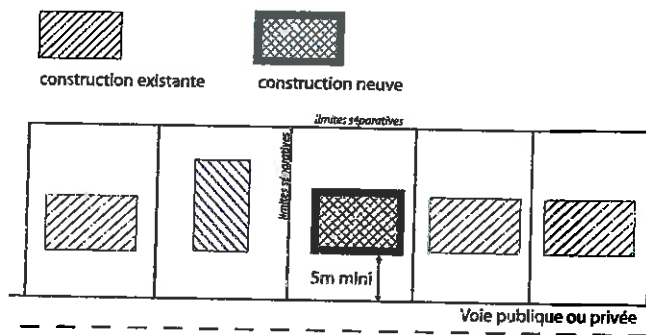
En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.
2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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





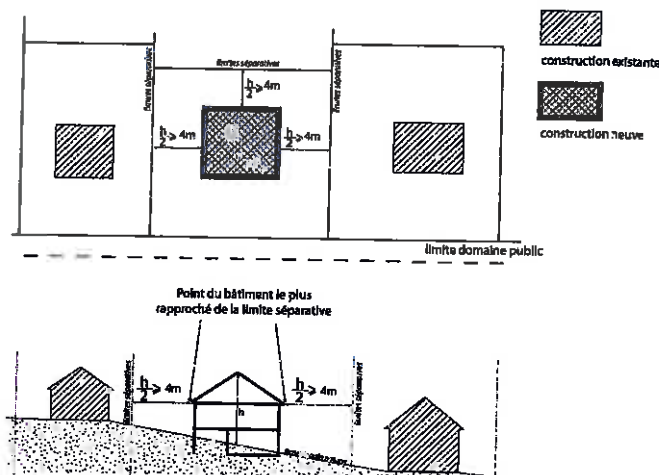
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- Dans le cas d'une isolation thermique des murs par l'extérieur en débordement sur le domaine public à condition que le débord du bâti existant soit de 20 centimètres maximum et sous réserve du respect des normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et pour les personnes à mobilité réduite sur le domaine public,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

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



Les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance de 2 mètres minimum.

Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN.

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
2. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux agrandissements des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés par les alinéas précédents. Ces agrandissements ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction initiale, en extension limitée de 20 % de la surface de plancher.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures qui sont exclus de la mesure totale de hauteur.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Généralités :

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

1. Volumes et terrassement :

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

2. Façades :

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

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

L'emploi en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

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

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



3. Toitures :

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

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

Les toitures doivent être en harmonie avec la façade principale.

4. Annexes :

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

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

5. Clôtures :

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

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètre sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,60 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les clôtures implantées en limite séparative :

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 2 mètres de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

Exception : lorsque la différence d'altimétrie entre deux terrains excède 50 cm, le mur bahut pourra atteindre 1 mètre et la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

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

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



6. Intégration des installations et édicules techniques :

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

Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° :

Tous travaux exécutés sur le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

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

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

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées sauf si des travaux d'intérêt public le justifient.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT.

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

1. Modalités de réalisation :

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

1.2. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et la superficie à prendre en compte pour une place est de 25 m² minimum y compris surface de dégagement nécessaire.

1.3. Il est exigé :

- pour les logements, une place de stationnement automobile pour 90 m² de surface de plancher. A cette exigence, s'ajoute dans le cadre d'opérations de plus de 4 logements, la réalisation d'1 place de stationnement automobile minimum par logement inscrite dans l'aménagement d'espaces collectifs.

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

A défaut, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations « en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ».

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

1.6. Pour les immeubles de bureaux et d'habitation (de plus de 2 logements) disposant d'un parking couvert ou avec accès sécurisé, la mise en place d'installations électriques permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est recommandée.

2. Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues accessible en rez-de-chaussée doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. La superficie est au minimum de 1,5 m²/emplacement.

Il est exigé pour :

- l'habitat collectif : un minimum d'un emplacement par logement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES.

Il est exigé :

- L'aménagement en espace vert d'un minimum de 30 % de l'unité foncière,
- La plantation d'1 arbre à haute tige au minimum par 250 m² de terrain.

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

Sur les parcelles qui jouxtent une zone naturelle, les espaces libres doivent essentiellement se situer entre la construction et ladite zone afin d'assurer une continuité d'espace naturel.

2.5.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

