



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

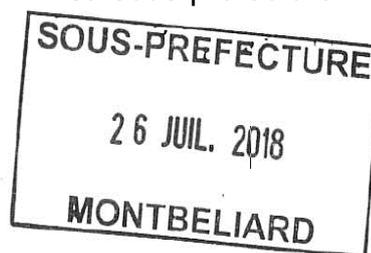
Elaboration du PLU : dossier d'approbation  
Vu pour être annexé à la délibération du 12 juillet 2018

Le Maire

*Billoe*



Visa sous-préfecture



Plan Local d'Urbanisme de Badevel

**Pièce n°4.2 : Règlement**

12 juillet 2018



# sommaire

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.1.   | Dispositions générales.....  | 5  |
| 1.2.   | Article 1er : champ d'application territorial du plan.....   | 5  |
| 1.3.   | Article 2 : division du territoire en zones.....   | 5  |
| 1.4.   | Article 3 : adaptations mineures.....  | 5  |
| 1.5.   | Article 4 : rappels.....   | 5  |
| 2.     | Dispositions applicables aux zones urbaines.....   | 7  |
| 2.1.   | Dispositions applicables à la zone UA.....   | 7  |
| 2.1.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 7  |
| 2.1.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 8  |
| 2.1.3. | Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 13 |
| 2.2.   | Dispositions applicables à la zone UB.....   | 14 |
| 2.2.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 14 |
| 2.2.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 15 |
| 2.3.   | Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 19 |
| 2.4.   | Dispositions applicables à la zone UZ.....   | 20 |
| 2.4.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 20 |
| 2.4.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 20 |
| 2.4.3. | Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 23 |
| 3.     | Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....  | 25 |
| 3.1.   | Dispositions applicables à la zone 1AU.....  | 25 |
| 3.1.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 25 |
| 3.1.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 26 |
| 3.1.3. | Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 30 |
| 4.     | Dispositions applicables aux zones agricoles.....  | 31 |
| 4.1.   | Dispositions applicables à la zone A.....  | 31 |
| 4.1.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 31 |
| 4.1.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 31 |
| 4.1.3. | Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 34 |
| 5.     | Dispositions applicables aux zones naturelles.....   | 35 |
| 5.1.   | Dispositions applicables à la zone N.....  | 35 |
| 5.1.1. | Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....   | 35 |
| 5.1.2. | Conditions de l'occupation du sol.....   | 35 |
| 5.1.3. | Possibilités maximales d'occupation du sol.....  | 38 |
|        | Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....   | 39 |
|        | Emplacements réservés - L151-41-1° du code de l'urbanisme.....   | 45 |
|        | Annexe : Plaquette de présentation du risque retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs (BRGM)..... | 46 |





## 1.1. Dispositions générales

## 1.2. Article 1er : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Badevel.

## 1.3. Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB et UZ ; La zone UA comprend un secteur de zone UAf correspondant au site de renouvellement urbain de la « Fabrique » (faisant l'objet d'une OAP)
- Zones à urbaniser : 1AU
- Zones agricole : A
- Zones naturelles et forestières : N
  - La zone N comprend plusieurs zones Nh d'implantation des extensions et des annexes de l'habitat isolé non agricole en zone naturelle.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

## 1.4. Article 3 : adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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

## 1.5. Article 4 : rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 et 7 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme « *lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction* ».
- En application des articles L.215-2 et L.215-14 du code de l'environnement, « *les travaux d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau incombent aux propriétaires riverains dès l'achèvement des travaux* ».



○ Article L 215-2 :

*Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire.*

*Chaque riverain a le droit de prendre, dans la partie du lit qui lui appartient, tous les produits naturels et d'en extraire de la vase, du sable et des pierres, à la condition de ne pas modifier le régime des eaux et d'en exécuter l'entretien conformément à l'article L. 215-14.*

*Sont et demeurent réservés les droits acquis par les riverains ou autres intéressés sur les parties des cours d'eau qui servent de voie d'exploitation pour la desserte de leurs fonds.*

○ Article L 215-14 :

*Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.*

- En application de l'article R421-23 du code de l'Urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des articles L. 151-19 et comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » notamment des éléments bâtis et les éléments de paysage.



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### 2.1. Dispositions applicables à la zone UA

#### Rappels :

Toute la zone identifiée au plan de zonage par une trame grise en tant que « secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation » est exposée au risque d'inondation de la Feschotte. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Feschotte précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRi figure au PLU dans le document d'annexes - Annexe 1bis).

Un secteur de la zone UA, le secteur UAf correspondant à la « Fabrique » fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **2.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

##### Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts,
- les exploitations forestières
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les terrains de campings et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de bureaux ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station-service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

### Éléments identifiés :

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Dans le secteur UAf :

Sont autorisées sous condition d'une dépollution du site et d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le Plan Local d'Urbanisme (Pièce n°3), les occupations ou utilisations vues ci-dessus.

## **2.1.2. Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

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

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

#### 2 - Voirie

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

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

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

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

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

#### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

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

*Article abrogé.*

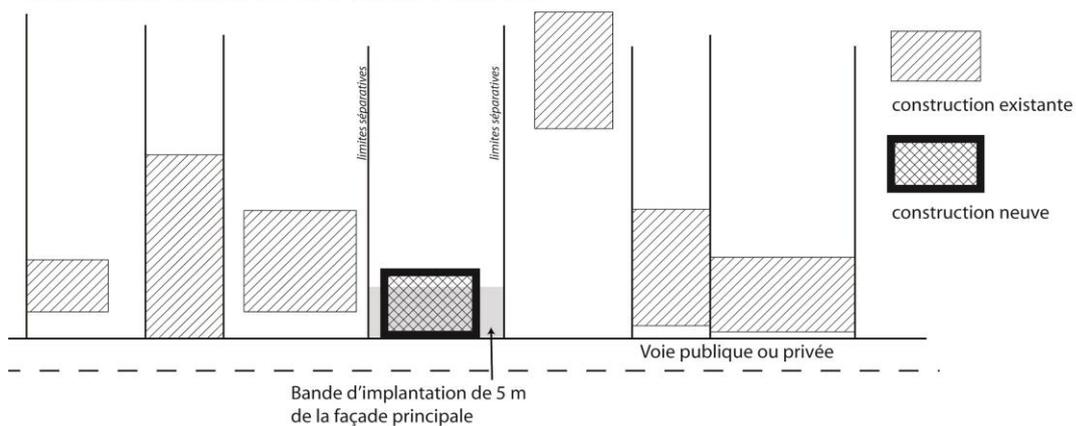
## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande d'implantation de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, la façade principale des nouvelles constructions doit être implantée :

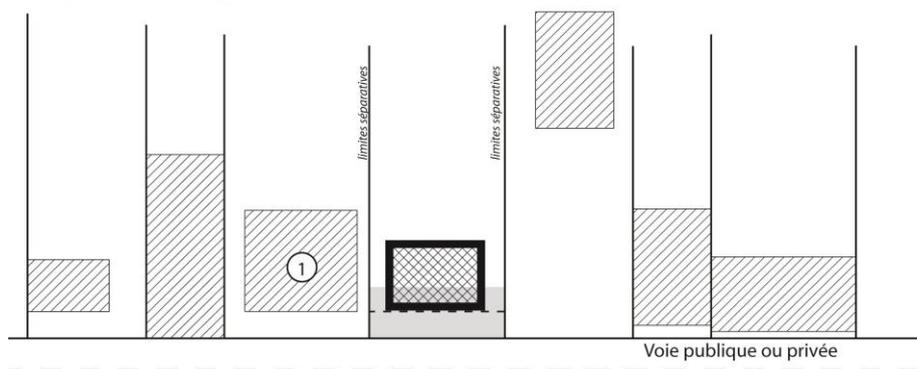
- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un retrait minimum correspondant au retrait le plus proche de la voie observé par une des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou suivantes,
- soit avec un retrait maximal de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

### Dans une bande d'implantation de 5m, trois possibilités

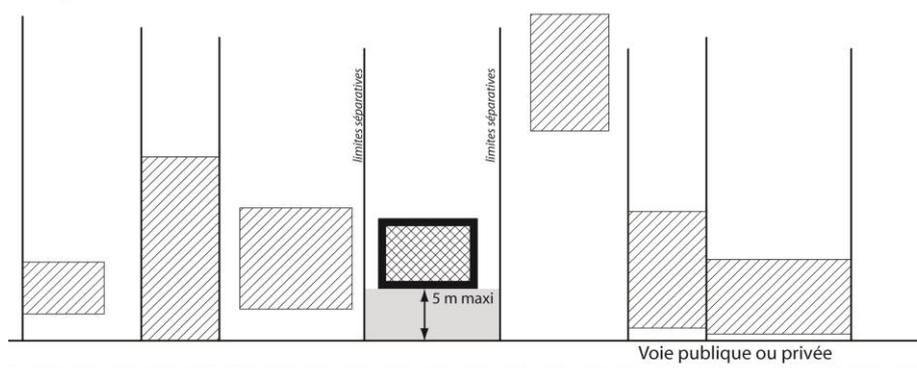
#### 1. Implantation en limite des voies publiques ou privées



#### 2. Implantation en alignement avec la construction 1



#### 3. Implantation avec un retrait maximal de 5m



## Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'elles ne soient pas situées sur la façade principale dans la bande d'implantation de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées,
- les annexes qui peuvent être implantées soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale à laquelle elle se rattache soit en respectant un retrait maximal de 5 m par rapport à la voie.

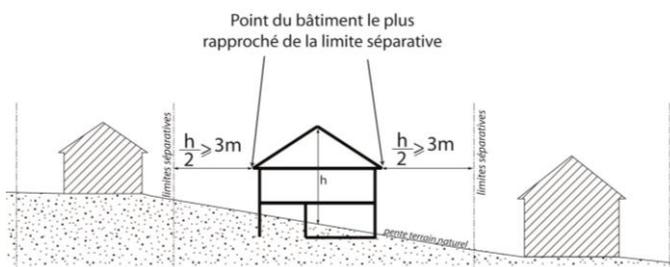
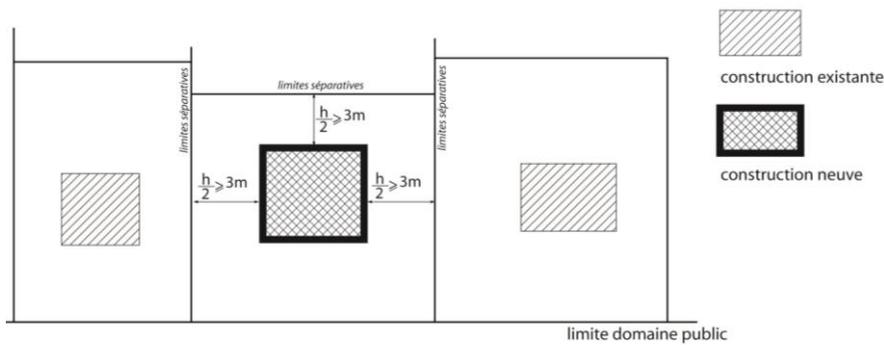
## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

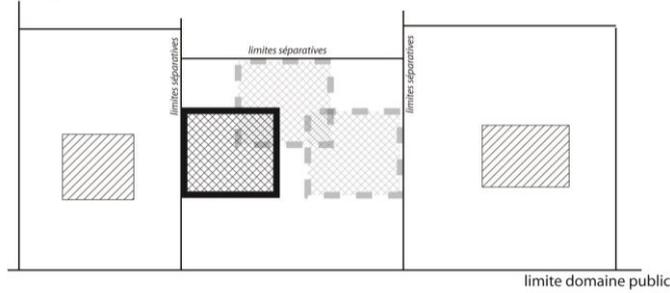
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit en limite, sauf pour les parcelles concernées par le risque d'inondation, uniquement en limites latérales.

### Deux possibilités d'implantation

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



2. Implantation en limite



### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction dont la surface est inférieure à 25m<sup>2</sup>,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

Pour la zone UAf, les constructions à usage d'habitation peuvent être composées de 2 étages sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+2+C).

#### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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 terrassements

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.

Les mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

## 2- Aspect des façades et revêtement

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

## 3- Toitures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

## 4- Clôtures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

### Clôtures en zones inondables

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vide. En cas de murs bahuts, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Feschotte seront obligatoirement de type grillagé.

## **Article UA 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

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

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

### Éléments identifiés

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

### **2.1.3. Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé.*

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

Non réglementé.

#### **Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

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



## 2.2. Dispositions applicables à la zone UB

### Rappel :

Toute la zone identifiée au plan de zonage par une trame grise en tant que « secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation » est exposée au risque d'inondation de la Feschotte. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Feschotte précise l'ampleur des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRi figure au PLU dans le document d'annexes – Annexe 1bis).

### 2.2.1. *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts,
- les exploitations forestières
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les terrains de campings et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

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

##### Sont admis sous conditions dans la zone UB :

- Les constructions à usage commercial, de bureau ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station-service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

##### Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 2.2.2. Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### 1 - Accès

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

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

#### 2 - Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

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

### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

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

#### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

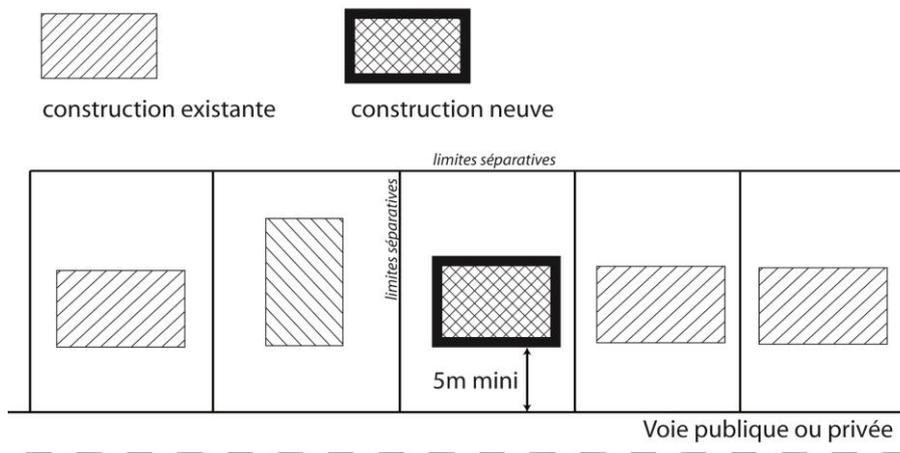
Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

### Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Article abrogé.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5m minimum par rapport aux limites des voies publiques ou privées.



## Cas particuliers

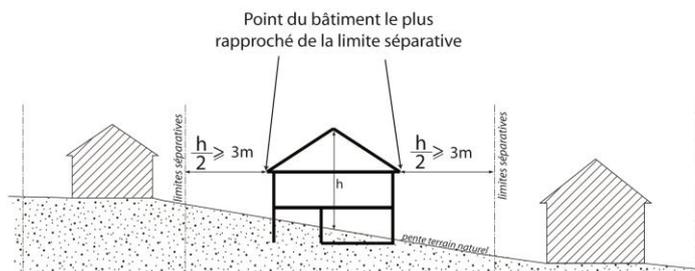
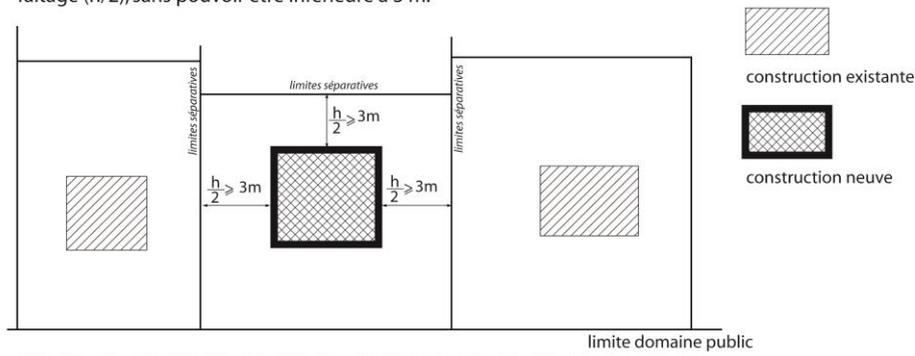
Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'épouture ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction dont la surface est inférieure à  $25\text{m}^2$ ,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

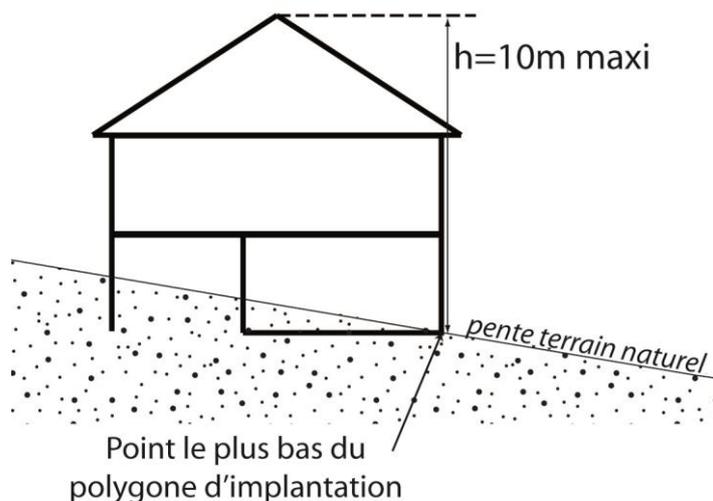
### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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 terrassements

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.

Les mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

## 2 - Aspect des façades et revêtement

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3)..

## 3 - Toitures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).

## 4 - Clôtures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).

### Clôtures en zones inondables

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vide. En cas de murs bahuts, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Feschotte seront obligatoirement de type grillagé.

## **Article UB 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré, autant que possible, en dehors des voies publiques dans le cadre d'aménagement de logements dans les constructions existantes.

Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

## **Article UB 13 : Espaces libres**

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

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.



## **2.3. Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé.*

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

Non réglementé.

### **Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

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



## **2.4. Dispositions applicables à la zone UZ**

### **2.4.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone UZ

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les dépôts de toute nature non liées à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

#### **Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.
- L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.

### **2.4.2. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UZ 3 : Accès et voirie**

##### 1 - Accès

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

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

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

##### 2 - Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

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

(Les schémas d'aires de retournement minimum figure dans le dossiers d'annexes du PLU – annexe 5).

## **Article UZ 4 : Desserte par les réseaux**

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

### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

## **Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé.*

## **Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

## **Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

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

Non réglementé.

## **Article UZ 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions**

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

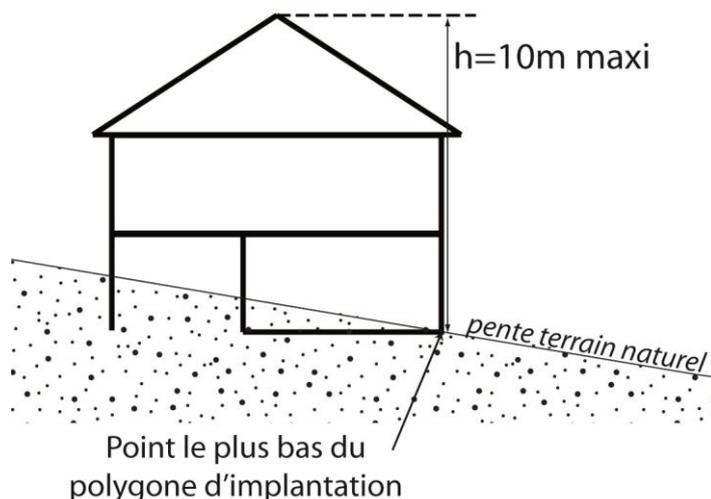
### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

Toutefois, un dépassement de 5 mètres est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.



En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UZ 11 : Aspect extérieur**

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 terrassements

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 - Aspect des façades et revêtement

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).

### 3 - Toitures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).

### 4 - Clôtures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement (pièce 4.3).

## **Article UZ 12 : Stationnement**

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

Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

## **Article UZ 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

### **2.4.3. Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **Article UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé.*

## **Article UZ 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article UZ 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

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





## 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### 3.1. Dispositions applicables à la zone 1AU

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter le présent règlement :

- 1 AU Champs Devant,
- 1AU Les lottes du Haut,
- 1AU Les terreaux.

#### 3.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts,
- les exploitations forestières
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les terrains de campings et de caravanage, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

##### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme (Pièce n°3), les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station-service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les exhaussements et affouillements de sol non liés à un projet de construction, à condition qu'ils soient inférieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une profondeur inférieure à 2m.



### **3.1.2. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 : Accès et voirie**

##### 1 - Accès

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

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

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

##### 2 - Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

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

(Les schémas d'aires de retournement minimum est joint en annexe du PLU).

#### **Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux**

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

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

##### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

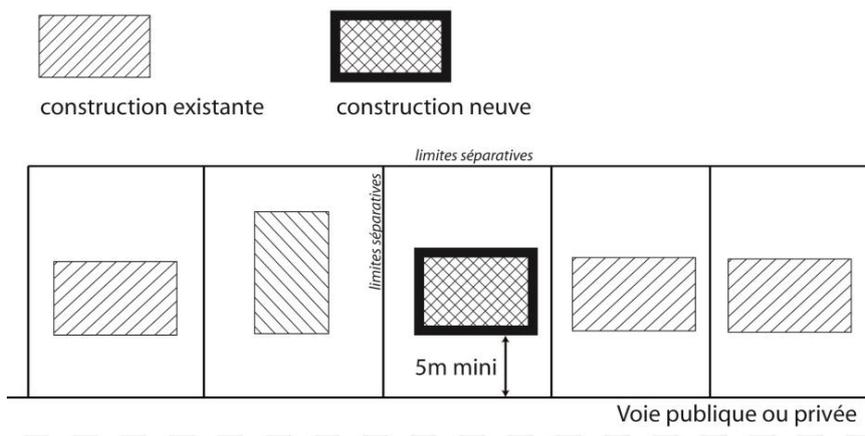
#### **Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains**

*Article abrogé.*

#### **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans les zones 1 AU « Ilottes du Haut » et « Terreaux », les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Dans la zone 1 AU « champs devant », les constructions peuvent être implantées dans une bande de recul de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



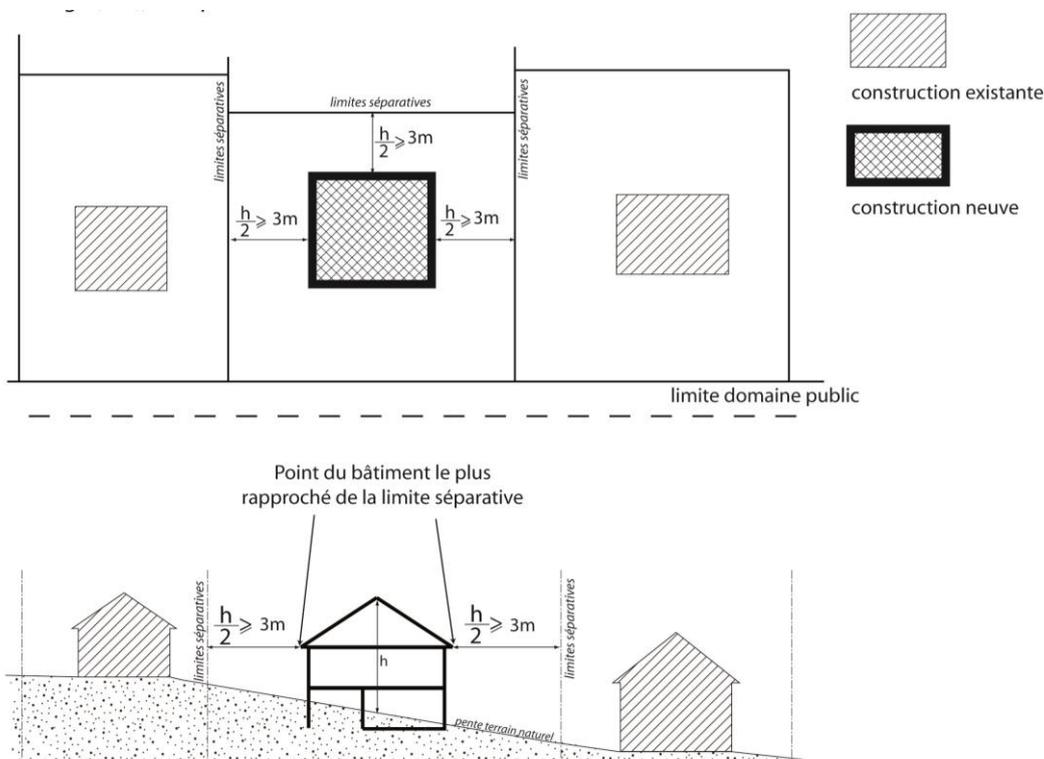
### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes.
- Pour les piscines couvertes ou non en respectant un recul de 2 m par rapport à la voie

### Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtiage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la zone 1 AU « champs devant », les constructions doivent tenir compte d'un recul de 20 mètres sur le linéaire désigné à l'OAP (prise en compte de la proximité d'espaces boisés privés, non concernés par le plan de gestion de la forêt établi par l'ONF – voir annexe n° 4).

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.
- Pour les piscines couvertes ou non en respectant un recul de 2 m par rapport à la voie

### **Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

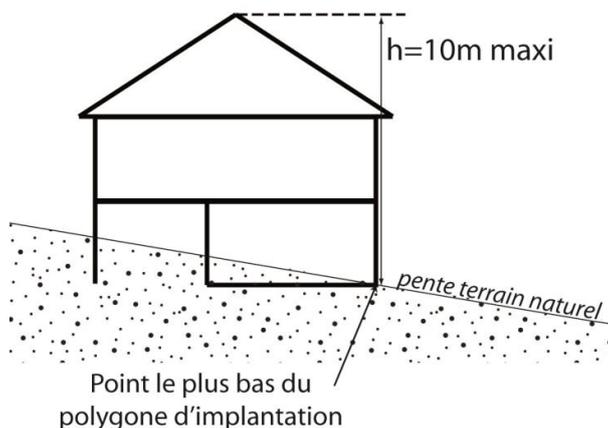
#### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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 terrassements

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 - Aspect des façades et revêtement

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

### 3 - Toitures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

### 4 - Clôtures

Cf cahier de recommandations architecturales en annexe du règlement.

## **Article 1AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré, autant que possible, en dehors des voies publiques dans le cadre d'aménagement de logements dans les constructions existantes. Dans les constructions neuves, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

## **Article 1AU 13 : Espaces libres**

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.



### **3.1.3. Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé.*

#### **Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

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

## 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

### 4.1. Dispositions applicables à la zone A

#### Rappels :

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

Les secteurs de glissements de terrains en aléa fort et très fort sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Deux indices karstiques sont également repérés sur le règlement graphique.

#### **4.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées à l'article A2
- la construction, le comblement et le remblaiement des indices karstiques.
- les constructions, installations et infiltration des eaux pluviales dans les secteurs d'aléa forts et très forts de glissement de terrain.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à vocation d'habitat, dans la limite d'un logement par exploitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, devront être implantées au plus près des bâtiments agricoles et à une distance maximale de 100 mètres,
- les constructions, les extensions et la mise aux normes des constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les travaux d'infrastructure ainsi que les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

#### **4.1.2. Conditions de l'occupation du sol**

##### **Article A 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

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

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

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

Tout nouvel accès sur les Routes Départementales sera soumis à l'avis du Gestionnaire de la voirie.

## 2 - Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

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

(Les schémas d'aires de retournement minimum est joint en annexe n°5 du PLU).

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

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

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

#### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

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

*Article abrogé.*

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

### **Article A 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.



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

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m. En cas d'impératif fonctionnel, cette hauteur maximale de 12m pourra être dépassée.

### 3 - Cas Particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- 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 A 11 : Aspect extérieur**

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.

### Clôtures en zones inondables

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vide. En cas de murs bahuts, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Feschotte seront obligatoirement de type grillagé.

## **Article A 12 : Stationnement**

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

## **Article A 13 : Espaces libres**

Non réglementé.



#### **4.1.3. Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé*

##### **Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

##### **Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

Non réglementé

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

### 5.1. Dispositions applicables à la zone N

#### Rappel :

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

Les secteurs de glissements de terrains en aléa fort et très fort sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Les zones Nh correspondent aux « zones d'implantation des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants dans la zone naturelle » (article L151-12 du code de l'urbanisme).

#### **5.1.1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### Dans l'ensemble de la zone N :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs d'aléa forts et très forts de glissement de terrain repérés au plan de zonage, les constructions, installations et infiltration des eaux pluviales sont interdites.

La zone humide repérée au plan de zonage par une trame spécifique est inconstructible.

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

#### Dans l'ensemble de la zone N

Sont autorisés sous conditions :

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

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, travaux et ouvrages listés ci-dessus sont autorisés.

#### Dans les zones Nh sont admises :

- La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions nécessaires à l'amélioration de l'habitat ainsi que leurs annexes (accolées ou indépendantes).

#### **5.1.2. Conditions de l'occupation du sol**

##### **Article N 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

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

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

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

## 2 - Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

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

(Les schémas d'aires de retournement minimum est joint en annexe du PLU).

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

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

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

### Réseaux divers : Electricité, téléphone et télédiffusion

Sauf impossibilité technique, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur.

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

*Article abrogé.*

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

Dans la zone N, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Dans les zones Nh, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les zones Nh, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation de la construction principale existante (cas d'une extension, y compris annexe, projetée dans le prolongement d'un bâtiment existant en recul inférieur de 4 mètres par rapport aux limites séparatives). Les annexes indépendantes de la construction initiale n'ont pas d'obligation de recul.



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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 mètres.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

Dans les zones Nh, les extensions des bâtiments d'habitation existantes ne doivent pas excéder 50% de la surface initiale, y compris leurs annexes accolées ou indépendantes (considérées à l'approbation du PLU).

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

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Dans les zones Nh, la hauteur des extensions et des annexes ne peut être supérieure à la construction initiale, avec une hauteur maximum des annexes fixée à 5 mètres.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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.

## **Article N 12 : Stationnement**

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

## **Article N 13 : Espaces libres**

Non règlementé.

### **5.1.3. Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé*

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

Non réglementé

#### **Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques**

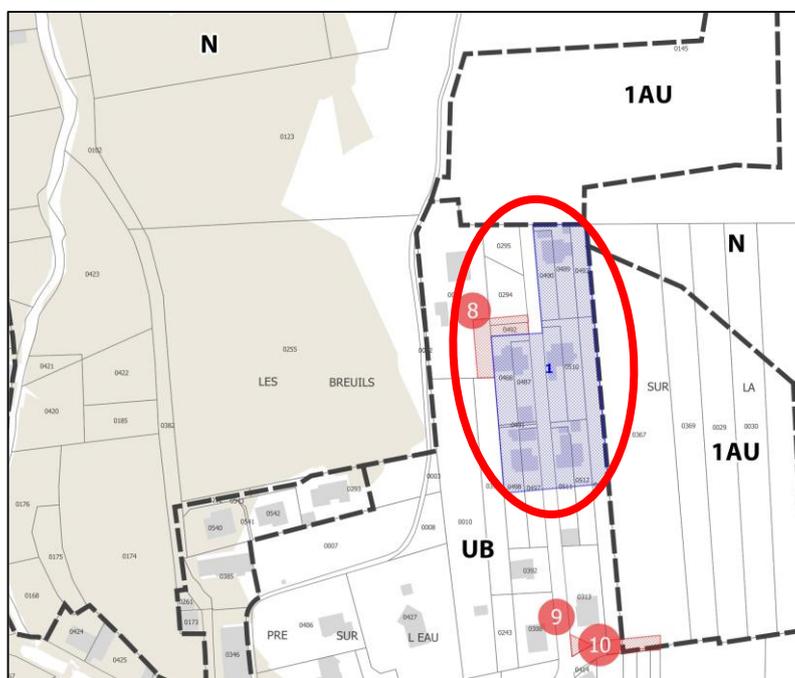
Non réglementé

# Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

N°1  
Photos



Localisation



Description

- Cités Ouvrières du début du 20<sup>ème</sup> siècle.
- Les 5 maisons sont constituées de 2 logements accolés.

Intérêt

- Constructions identitaires de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures.
- Éléments architecturaux remarquables : nombreuses demi-croupes, lucarnes en chien assis, moellons apparents.

Prescriptions

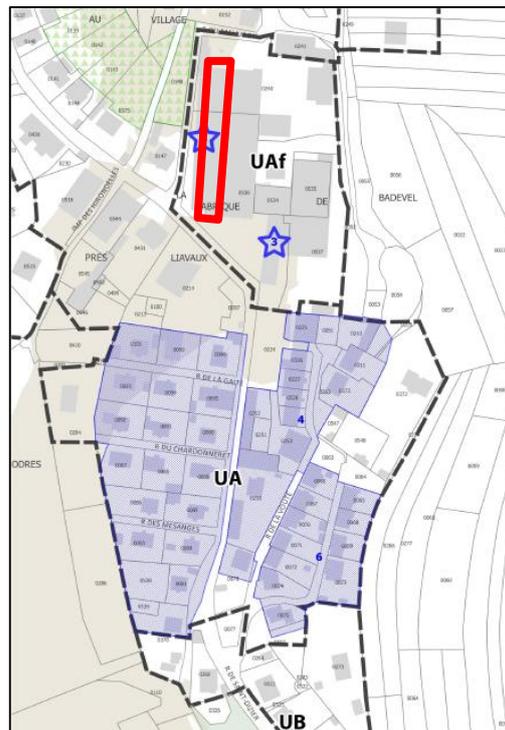
- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.
- Privilégier les clôtures basses et transparentes.



**N°2  
Photos**



**Localisation**



**Description**

- Bâtiment de l'usine Japy, datant du 19ème siècle.
- Atelier de fabrication.

**Intérêt**

- Construction identitaire de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : aspect et rythme des ouvertures, encadrements en brique apparents.
- Ordonnancement de la façade.
- Clôture en fer forgé avec muret de pierre qui délimite une grande partie du site.

**Prescriptions**

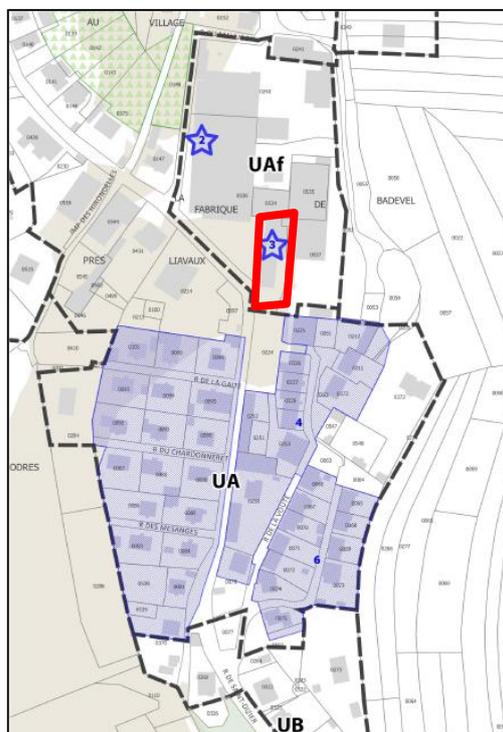
- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.
- Conserver la clôture en fer forgé ainsi que le muret de pierre.



**N°3  
Photos**



**Localisation**



**Description**

- Bâtiment d'origine de l'usine Japy (ancien moulin), datant du début du 19ème siècle.
- Ateliers de fabrication sur deux niveaux.

**Intérêt**

- Construction identitaire de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : aspect et rythme des ouvertures, encadrements en pierre apparents.
- Ordonnancement de la façade.
- Clôture en fer forgé avec muret de pierre qui délimite une grande partie du site.
- Portail en fer forgé.

**Prescriptions**

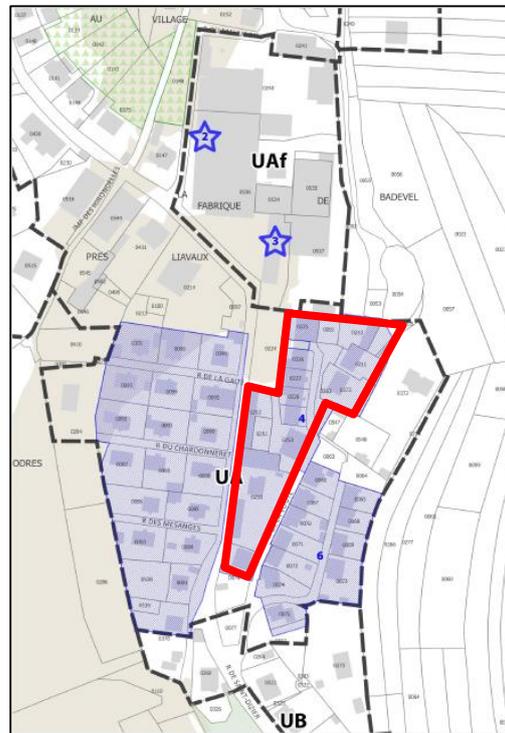
- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.
- Conserver le portail en fer forgé, la clôture en fer forgé ainsi que le muret de pierre.



**N°4  
Photos**



**Localisation**



**Description**

- Cités Ouvrières construites en 1820.
- Bâtiments accolés.
- Utilisation du bois pour des extensions.

**Intérêt**

- Constructions identitaires de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, ordonnancement des façades et rythme des ouvertures.
- Ordonnancement de la façade.

**Prescriptions**

- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.

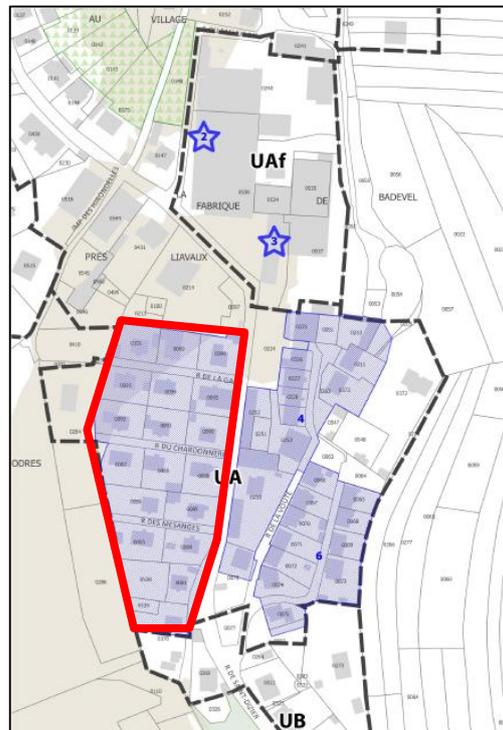


N°5

Photos



Localisation



Description

- Cités Ouvrières dites « du Pré Liavaud », construites en 1893 et 1894.
- Régularité des constructions dans les hauteurs, les volumes et l'implantation sur la parcelle.

Intérêt

- Construction identitaire de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : aspect et rythme des ouvertures, encadrements en brique apparents.
- Nombreuses clôtures et portails en fer forgé.

Prescriptions

- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.
- Conserver les clôtures et portails en fer forgé.
- Conserver une clôture basse (<1,5 m) et transparente.

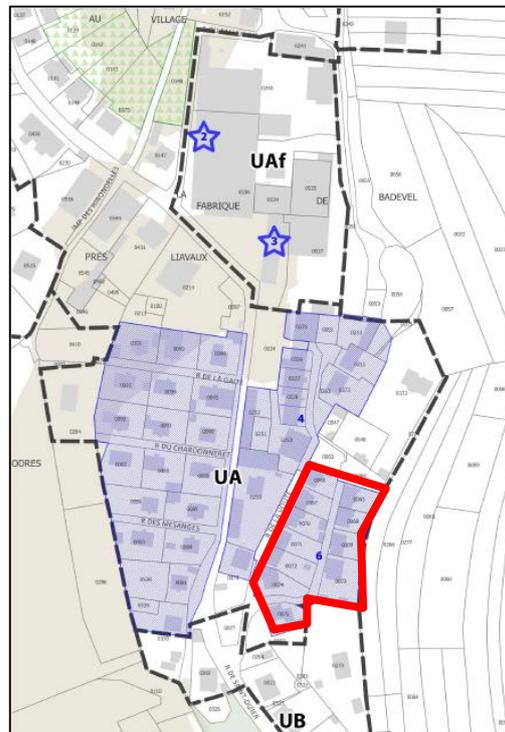


N°6

Photos



Localisation



Description

- Cités ouvrières construites en 1872.
- Volumes compacts accolés les uns aux autres, implantés en limite de la voirie.

Intérêt

- Construction identitaire de l'histoire industrielle du territoire aux caractéristiques architecturales remarquables : toiture, aspect et rythme des ouvertures, ordonnancement de la façade.

Prescriptions

- Conserver l'aspect et le rythme des façades.
- Conserver les détails architecturaux.



## Emplacements réservés - L151-41-1° du code de l'urbanisme

| Numéro | Objet  | Bénéficiaire       | Lieu            |
|--------|--|--------------------|-----------------|
| 1      | Création d'un accès (entrée) à la zone 1AU   | Commune de Badevel | Ilottes du Haut |
| 2      | Création d'un accès (entrée/sortie) à la zone 1AU                                    | Commune de Badevel | Ilottes du Haut |
| 3      | Création d'une aire de stationnement   | Commune de Badevel | Grande rue      |
| 4      | Aménagement d'un carrefour en entrée de ville  | Commune de Badevel | RD 463          |
| 5      | Aménagement d'un carrefour en entrée de ville et aménagements pour cheminements doux | Commune de Badevel | RD 463          |
| 6      | Création d'un accès (entrée et sortie) pour desservir l'école                        | Commune de Badevel | Rue du Casino   |
| 7      | Création d'un accès depuis la rue des cités  | Commune de Badevel | Rue des cités   |
| 8      | Élargissement de la voirie   | Commune de Badevel | Rue des cités   |
| 9      | Accès zone 1AU des Terreaux  | Commune de Badevel | Rue des cités   |
| 10     | Élargissement de la voirie   | Commune de Badevel | Rue des cités   |



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



# Le retrait-gonflement des sols argileux

## Dans le département du Doubs



### Un phénomène naturel Bien connu des géotechniciens

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

### Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

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

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



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

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

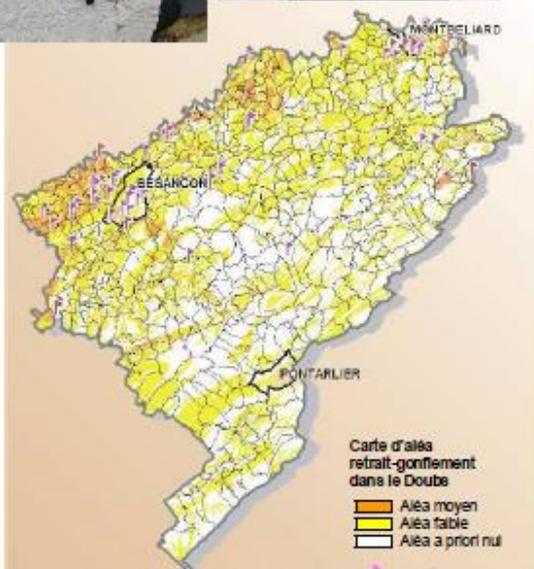
Son échelle de validité est le 1/50 000 : pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

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

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

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

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



Site internet dédié : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)



## comment construire sur sols argileux ?



### Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

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

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

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

\* Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des microns géotechniques.

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

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



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

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

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

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

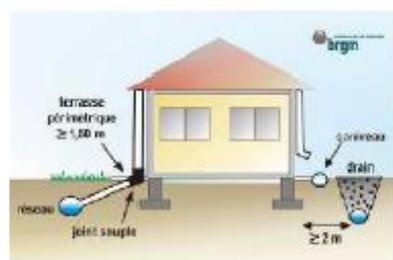
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

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

### Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

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

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



- Éviter les pompages à usage domestique ;

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

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

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

- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

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



### Pour en savoir plus :

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

Direction Départementale des Territoires  
du Doubs  
6, rue Roussillon  
25000 - Besançon  
[www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr)

Préfecture de région Franche-Comté  
Préfecture du Doubs  
8 bis, rue Charles Nodier  
25035 - Besançon Cedex  
[www.franche-comte.pref.gouv.fr](http://www.franche-comte.pref.gouv.fr)

BRGM - Service Géologique Régional  
Bourgogne - Franche Comté  
Parc Technologique  
27, rue Louis de Broglie  
21000 - Dijon  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)

Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) - [www.prim.net](http://www.prim.net)

Agence Qualité Construction  
[www.qualificationconstruction.com](http://www.qualificationconstruction.com)

Caisse Centrale de Réassurance  
[www.ccr.fr](http://www.ccr.fr)

