

2.8. Dispositions applicables à la zone UV.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne le secteur qui se situe sur la route de Mathay. Les objectifs principaux sont d'affirmer la vocation « loisirs » et « de détente » du site et d'encadrer son évolution pour préserver l'environnement dans lequel il se situe.

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

ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- L'extension de constructions et d'installations déjà existantes à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration et de loisirs.
- Les nouvelles constructions et installations de même nature que les activités déjà existantes à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration et de loisirs.
- L'habitat est admis à condition qu'il soit intégré dans la construction principale d'activités, d'une superficie limitée à 100 m² et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.

2.8.2. Conditions d'occupations du sol.

ARTICLE UV 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.

ARTICLE UV 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 (type véhicule incendie, entretien...).

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.

Défense incendie : toute construction doit être équipée d'un système de défense incendie autonome.

3 - Eaux usées.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau séparatif public d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

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

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.

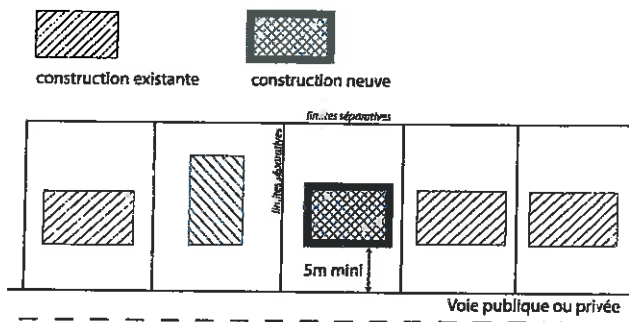
Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de télécommunication ou de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique. Le cas échéant, ils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

ARTICLE UV 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 UV 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.



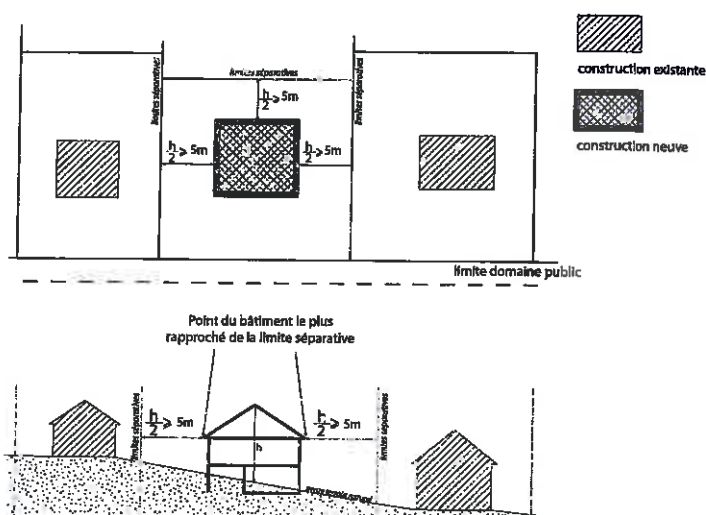
3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- 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 UV 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 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).

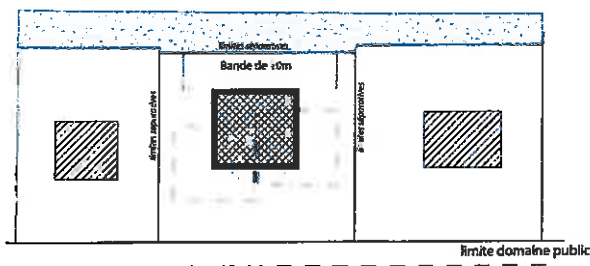
Implantation à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 5m.



Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent :

- Le long du Doubs, une frange inconstructible de 10 mètres de large par rapport à la limite de la berge est préservée.

Implantation à une distance de 10m minimum de la limite jouxtant les berges du Doubs



- Le long des massifs boisés, une frange inconstructible de 30 mètres de large par rapport à la limite des massifs boisés est préservée.

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

ARTICLE UV 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 UV 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

- Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveau est limité à Rez-de-chaussée + 1 étage.
- 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 UV 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 teints 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. Clôtures :

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

Les clôtures implantées en bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur sur rue, doublé d'une haie vive d'essences locales ou adaptées au climat.

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

Lorsqu'un mur de clôture préexiste, celui-ci peut être conservé à condition d'être traité en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les clôtures implantées en limite séparative :

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

Le long du Doubs, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

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.

5. 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.

ARTICLE UV 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.
 - Pour les équipements tertiaires/bureaux et les activités artisanales/commerciales dont les constructions/rénovations sont supérieures à 250 m² de surface de plancher, la surface allouée au stationnement automobile est de 25 à 35 % de la surface de plancher.
- 1.4. Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits par l'opération.
- 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 :

- les lieux de travail : un emplacement pour 5 salariés et visiteurs ;
- 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 UV 13 - ESPACES LIBRES.

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

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

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

Les édicules techniques doivent être cachés par une haie.

2.8.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

