

5.2. Dispositions applicables à la zone NI.

Caractère de la zone :

La zone NI délimite les secteurs naturels à vocation loisirs. Les objectifs principaux sont de préserver des espaces ouverts en permettant des usages à vocation de détente et de loisirs. La valorisation de cette ceinture verte à proximité de la tache urbaine permet également de diversifier les usages du territoire communal.

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

ARTICLE NI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Toute nouvelle construction et installation à l'exception des installations liées aux activités de sports, de loisirs ou de tourisme excluant toute pratique motorisée,
2. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
3. Les installations nécessaires à l'exploitation du barrage au droit de la zone des rives du Doubs,
4. Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
5. Le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou en dehors de terrains aménagés pour une durée inférieure à 3 mois,
6. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

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

Peuvent être autorisés :

1. Les installations et équipements d'intérêt public à condition que leur implantation soit compatible avec la protection de l'environnement,
2. Les travaux d'infrastructure publique liés au projet de Transport à Haut Niveau de Service (T.H.N.S.) de l'agglomération du Pays de Montbéliard,
3. Les installations nécessaires à l'exploitation du barrage au droit de la zone des rives du Doubs,
4. Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel,
5. La construction d'abris de jardin dans la limite de 10 m² de surface,
6. Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires à condition qu'ils soient compatibles avec protection de l'environnement,
7. Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

5.2.2. Conditions d'occupation du sol.

ARTICLE NI 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.
- 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.
- Les tracés de liaisons piétonnes indiqués au plan de découpage en zones sont à respecter et leur aménagement doit privilégier le confort et la sécurité des piétons.

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Généralités.

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

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

2 - Eau potable.

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

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

3 - Eaux usées.

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

Les canalisations publiques créées seront obligatoirement en fonte.

4 - Eaux pluviales.

Dispositions générales pour la maîtrise des eaux pluviales privées.

Un principe :

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

Des modalités d'application différenciées :

- Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.
- Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées 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 débourbeurs-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 toute demande de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux.
- 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.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairement satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

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

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées couvertes à la circulation publique.

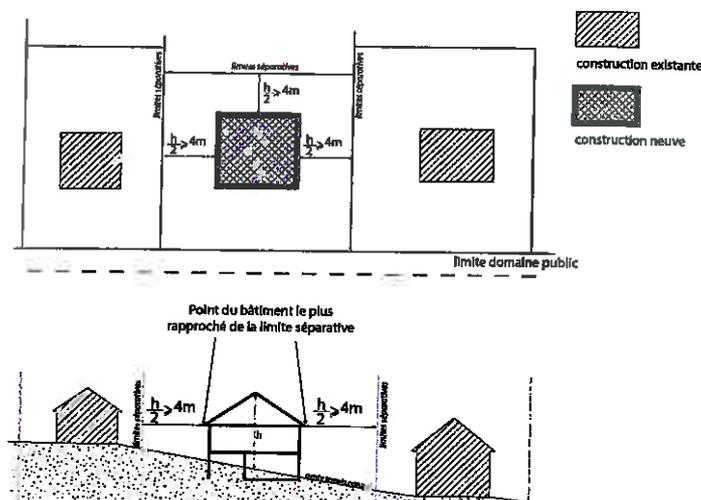
Cas particuliers : il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Une règle d'implantation

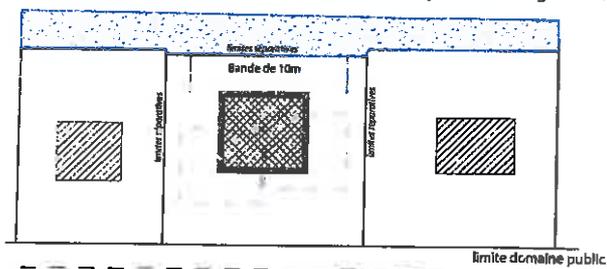
Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîte ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.



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

Non règlementé.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

Cas particulier : pour les abris de jardin, l'emprise au sol ne peut excéder 10 m².

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage.

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 NI 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Non règlementé.

Cas particulier :

Les abris de jardin doivent être en bois. La construction doit être une construction autoporteuse sans fondations ni dalle béton.

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

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

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

1.5. 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 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 NI 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.

5.2.3. Possibilité maximale d'occupation du sol.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.

