- ✓ ***Plan Local d'Urbanisme*** *approuvé le 28 janvier 2014*
- ✓ *Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016*
- ✓ *Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018*
- ✓ *Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020*
- ✓ *Modification n°4 approuvée le 12 avril 2022*
- ✓ *Révision allégée n°1 approuvée le 9 avril 2024*
- ✓ *Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2025*

COMMUNE DE SELONCOURT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU VALANT MEC AVEC LE SCOT DU PAYS DE MONTBELIARD – JUIN 2026

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - DOSSIER DE MODIFICATION

Agence de Développement et d'Urbanisme – 8 avenue des Alliés – BP 98407 – 25208 MONTBELIARD Cedex – 03 81 31 86 00

SOMMAIRE

Renseignements généraux 5

Préambule 6

1 Analyse des besoins en logements et de la consommation foncière 9

1.1 Justifications 10

1.1.1 Réajuster les besoins en logements de Seloncourt au contexte actuel de la commune et de l'agglomération 10

1.1.2 L'analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé 10

1.1.3 Évaluation des besoins fonciers pour répondre aux objectifs de production de logements 16

1.1.4 Maintien du secteur des Boutonnerets 16

1.1.5 Consommation foncière potentielle 16

2 Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 19

3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 23

3.1 Contexte et justifications 23

3.2 Suppression de secteurs à OAP 24

3.3 Ajustements réalisés sur les OAP 25

3.4 Modifications majeures réalisées sur l'OAP Boutonnerets 33

3.4.1 Contexte et justifications 33

3.4.2 Modifications proposées 35

4 Préservation/compensation d'éléments de paysage en zone urbaine 39

4.1 Modifications du règlement graphique 40

4.2 Mise à jour du règlement écrit 46

5 Mise à jour du zonage 52

5.1 Modifications du règlement graphique 52

5.2 Mise à jour du règlement écrit 57

6 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU 65

7 Les pièces de PLU impactées 65

Renseignements généraux

Personne publique compétente : Commune de Seloncourt.

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme.

Procédure concernée : Modification simplifiée valant mise en compatibilité avec le SCoT de PMA.

Nombre de communes concernées : 1.

Nombre d'habitants : 5 812 (2022).

Superficie du territoire : 7,92 km².

Existence de documents supra-communaux :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard (PMA) en vigueur approuvé le 16 décembre 2021 et modifié le 22 janvier 2026 ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Montbéliard 2021-2026 approuvé le 17 décembre 2020 ;
- Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020 et modifié les 20 novembre et 18 décembre 2024.

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014. Depuis, il a été modifié à six reprises.

Raisons de la Mise en Comptabilité (MEC) du PLU avec le SCoT de PMA

Le PLU actuellement en vigueur est établi sur les objectifs et orientations du SCoT de PMA de 2006. Or ce document aujourd'hui obsolète fixait des objectifs de croissance démographique et de construction (densités, nombre et types de logements) qui ne correspondent plus aux dynamiques actuelles du territoire.

Depuis 2014, la commune a apporté plusieurs modifications de son PLU relatives à des évolutions de règlement, de zonage ainsi que sur les secteurs à OAP, notamment afin de proposer une programmation crédible, correspondant aux nouvelles réalités territoriales.

De ce constat, la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Doubs a invité en 2022 la commune à repenser sa stratégie de développement communal par le biais d'une révision de son document d'urbanisme plutôt que de continuer à le modifier ponctuellement.

En parallèle, le nouveau SCoT de PMA, entré en vigueur le 21 février 2022, a mis en évidence une incompatibilité avec le PLU de Seloncourt ; constatée par le conseil municipal en date du 31 janvier 2023, sur la base d'une analyse réalisée au préalable par l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) du Pays de Montbéliard en septembre 2022.

C'est pourquoi, par délibération du 10 décembre 2024, la commune a prescrit la mise en compatibilité de son document avec le nouveau SCoT de PMA.

Objectifs de la MEC du PLU avec le SCoT de PMA

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

- **Adapter les besoins en matière de développement résidentiel** : passer d'une logique de croissance à un objectif de stabilité démographique ;
- **Évaluer les capacités de production de logements** : analyser les potentiels en mutation/résorption de vacance et densification et confirmer leur caractère urbanisable ;
- **Rendre les OAP réalistes** : revoir les secteurs stratégiques à OAP et leurs principes d'aménagement afin qu'ils correspondent aux besoins réels du territoire ;
- **Intégrer les enjeux environnementaux** : profiter de cette révision pour protéger dans l'enveloppe urbaine certains éléments de paysage et espaces ayant une valeur écologique importante.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT est réalisée selon les dispositions prévues à l'article L. 131-7 du Code de l'urbanisme.

L. 131-7:

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.

L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale.

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.

La délibération prévue au premier alinéa, lorsqu'elle porte sur l'analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale mentionnée au 1° de l'article L. 131-4, est prise au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur de ce dernier faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité de ce schéma en application de l'article L. 131-3.

Jusqu'à la fin de la période mentionnée au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et de celle mentionnée au deuxième alinéa pour les autres documents, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte ou ne seraient pas compatibles avec les documents qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et au troisième alinéa pour les autres documents.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

La modification est conduite selon la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

L. 153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L. 153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

A – MODIFICATIONS NÉCESSAIRES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SELONCOURT AVEC LE SCOT DU PAYS DE MONTBÉLIARD

1 Analyse des besoins en logements et de la consommation foncière

Conformément à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Un nouveau SCoT du Pays de Montbéliard a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) le 16 décembre 2021 (il est exécutoire depuis le 21 février 2022), tandis que le PLU de Seloncourt est antérieur (approuvé le 28 janvier 2014).

L'analyse du PLU de Seloncourt, réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard en septembre 2022, conclut à l'incompatibilité mineure du document.

Le principal motif d'incompatibilité réside dans le projet de développement communal, basé sur un objectif de croissance démographique. Les gisements fonciers permettant de répondre au besoin en logements sont situés dans l'enveloppe urbaine.

Sur 15 ans, les besoins prévus par le SCoT sont estimés à environ 250 logements pour la commune de Seloncourt, soit la production 16 à 17 logements par an (au prorata des 400 logements par an prévus par le SCoT dans l'agglomération), tandis que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune prévoyait un rythme de production de 31 logements par an.

Au vu de ces éléments, le PLU nécessite d'être mis en compatibilité avec le SCoT via cette procédure. Elle consiste à réaliser une analyse des capacités en densification et mutation conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et à adapter en fonction les capacités d'accueil résidentiel à un objectif de stabilité démographique. Cela conduit à réévaluer le caractère urbanisable des secteurs de développement du PLU.

La commune saisit également l'opportunité présentée par la présente procédure pour préserver et/ou protéger des éléments et des espaces de nature en ville pour maintenir et restaurer la qualité écologique et paysagère du territoire.

1.1 Justifications

1.1.1 Réajuster les besoins en logements de Seloncourt au contexte actuel de la commune et de l'agglomération

La population légale de Seloncourt représente 4,2 % de la population de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) au recensement de 2022. Par application linéaire des règles de répartition communale de l'objectif de production du SCoT (400 logements par an, prescription n°3 du DOO), le besoin pour Seloncourt serait d'environ 16,7 logements par an.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMA, approuvé le 17 décembre 2020, précise ce besoin pour une première tranche de programmation sur la période 2021-2026 pour laquelle la production de 75 logements est prévue, soit 12,5 logements par an.

Tandis que le PLU de Seloncourt identifiait en 2014 un besoin de 31 logements par an.

La mise en compatibilité du PLU de Seloncourt avec le SCoT nécessite donc d'actualiser les potentiels fonciers de la commune et de calibrer son développement sur la base d'un volume d'environ 250 logements pour les quinze prochaines années (2026-2040).

1.1.2 L'analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé

La production de logements doit être prioritairement développée au sein du tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le SCoT du Pays de Montbéliard demande aux documents d'urbanisme communaux d'apprécier ce potentiel, dont les modes sont multiples :

- Le plus commun est la construction dans les dents creuses, forme de densification qui regroupe la mobilisation des parcelles non-construites et les portions non-construites de parcelles déjà construites (dite densification « douce ») ;
- Le deuxième regroupe la mutation du bâti existant : division immobilière, changement de destination (transformation d'un commerce en logements, par exemple), démolition-reconstruction (rénovation urbaine). On peut y joindre les extensions et rehaussements de bâtiments existants, considérés uniquement lorsqu'ils 1) conduisent à la production de nouveaux logements et 2) sont compris dans l'un des 3 précédents cas de figure évoqués ;
- La remobilisation des espaces mutables, cas précis de mutation urbaine relative aux sites laissés à l'abandon, ne servant plus de fonction urbaine, ou en passe de devenir obsolètes ;
    - La capacité de remobilisation d'espaces mutables identifiés sera précisée si la commune y projette une production de logements. Pour les quelques espaces mutables non identifiés, ils sont estimés à partir du volume de mutations ayant eu lieu par le passé ;
- Enfin, la résorption de la vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 2 ans) est considérée dans les capacités de « production » de logements (en l'occurrence, on devrait dire : capacité de réponse à la demande en logements car aucun nouveau logement n'est produit de fait, sauf mutation éventuelle), car elle concerne des biens à la marge du marché de l'immobilier, souvent vétustes voire insalubres, présentant des besoins importants en travaux.

Ces différentes formes de production de logements dans l'enveloppe urbaine constituent l'ensemble du potentiel estimé à la suite. L'analyse sépare les logements escomptés selon le mode de production mais aussi le cadre dans lequel cette production prend place, à savoir s'il s'agit d'opérations menées par des particuliers ou réglementées par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au PLU. Selon le cadre et le nombre d'opérations potentielles, le niveau de confiance dans le potentiel final est plus ou moins élevé. Ainsi, le potentiel issu des opérations réglementées par une OAP constitue la source la plus sûre, suivi par le potentiel dans le diffus non cadré par une OAP. Les projections sur les espaces mutables non identifiés et la résorption de la vacance sont moins sûres.

Le potentiel en logements issu de la densification du tissu urbain par la mobilisation des dents creuses

La méthodologie pour l'analyse du potentiel de densification dans le diffus est la suivante :

- Relevé de l'intégralité des dents creuses (aucune n'est écartée a priori, toutefois un seuil de ~ 500 m² est appliqué) ;
- Exclusion des dents creuses :

- Non affectée à de l'habitat ;
- Correspondant à un espace public ;
- Faisant déjà l'objet d'un permis de construire ;
- Protégée pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

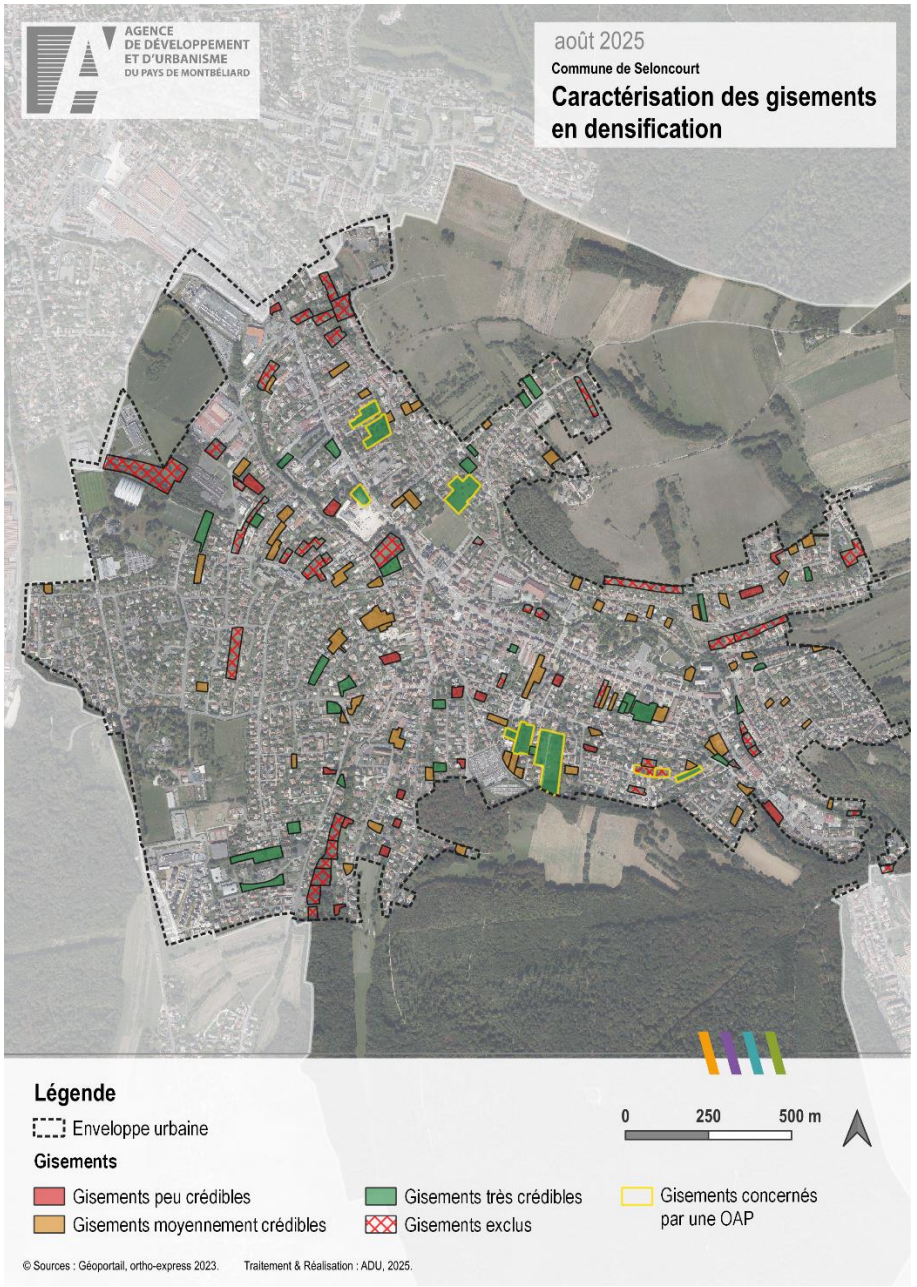
- Analyse de chaque dent creuse crédible/retenue en fonction de critères susceptibles de faciliter ou d'entraver leur densification (découpage parcellaire, type et nombre de propriétaires, pente, accès, réseaux…) et attribution d'une note afin de les classer et d'en apprécier la crédibilité, selon le barème suivant :
  - De 0 à 9 : Rouge = gisements très peu crédibles (0 % ou 10 % de retenus) ;
  - De 10 à 19 : Orange = gisements moyennement crédibles (50 % de retenus) ;
  - De 20 à 30 : Vert = gisements très crédibles (80 % de retenus).

Cette analyse a permis d'identifier 109 dents creuses pouvant accueillir une construction. Elles représentent 13 ha de surfaces constructibles pour une capacité d'accueil théorique de **116 logements crédibles**.

	Nombre de gisements	Somme des surfaces en m²	Somme des logements potentiels	Crédibilité	Logements crédibles
Gisements notés de 1 à 9	17	17 029	27	10%	3
Gisements notés de 10 à 19	63	69 617	118	50%	59
Gisements notés de 20 à 30	29	40 870	68	80%	54
Sous-total	**109**	**127 516**	**213**	–	**116**

La densité utilisée pour calculer le potentiel de logements crédibles est de 15 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine (densité observée sur la commune), majorée de 30 % (soit 19,5 logements à l'hectare) pour les gisements de plus de 2 000 m² se trouvant à proximité d'un arrêt de bus ou d'aménités paysagères (prescription n°85 du SCoT).

En termes de densité, les dents creuses concernées par une OAP sont traitées à part (voir section suivante). Leur crédibilité n'est pas estimée.



Le potentiel en logements issu des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune de Seloncourt comprend un nombre important d'OAP situées au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLU en vigueur prévoit une production de 232 à 270 logements dans ses OAP. Dans le cadre de la mise en compatibilité de ce dernier avec le SCoT, la production est revue à la baisse (voir partie 3) :

- OAP Centre-ville/terrain de sport : 50 logements pour une densité de 25 logements par hectare (en retranchant un coefficient de pleine terre de 30 % sur les secteurs A et C, soit 2 hectares constructibles), dont une trentaine de logements issus d'espaces mutables (terrain de football et arrière-cour, voir à la suite) ;
- OAP Entrée de ville : minimum 28 logements dont 4 en réhabilitation d'un espace mutable ;
- OAP Boutonnerets : minimum 40 logements en densification et 20 logements en réhabilitation de la MAS de l'ADAPEI ;
- OAP Rue des Jonquilles : au moins 3 logements restant à construire ;
- OAP Sous Gros Bois et OAP Rue Neuve (fusionnées par la présente modification du PLU) : minimum 24 logements (avec coefficient de pleine terre de 30 %).

Soit 145 logements issus des OAP, dont 54 en réhabilitation d'espaces mutables.

Le potentiel en logements issu des espaces mutables repérés

Les espaces mutables sont des espaces :

- Bâtis ou non, publics ou privés ;
- Utilisés auparavant par des activités primaires (extraction, agriculture), secondaires (industrie, artisanat), tertiaires (commerce, services, administration), militaires ou d'habitat ;
- Au moins partiellement abandonnés ou présentant des signes de dégradation ou de sous-occupation, sinon obsolètes (tel le terrain de football de l'OAP Centre-ville qui sera déplacé par la commune) ;
- Dont la superficie minimale est de 2000 m² (sauf si l'espace est en friche).

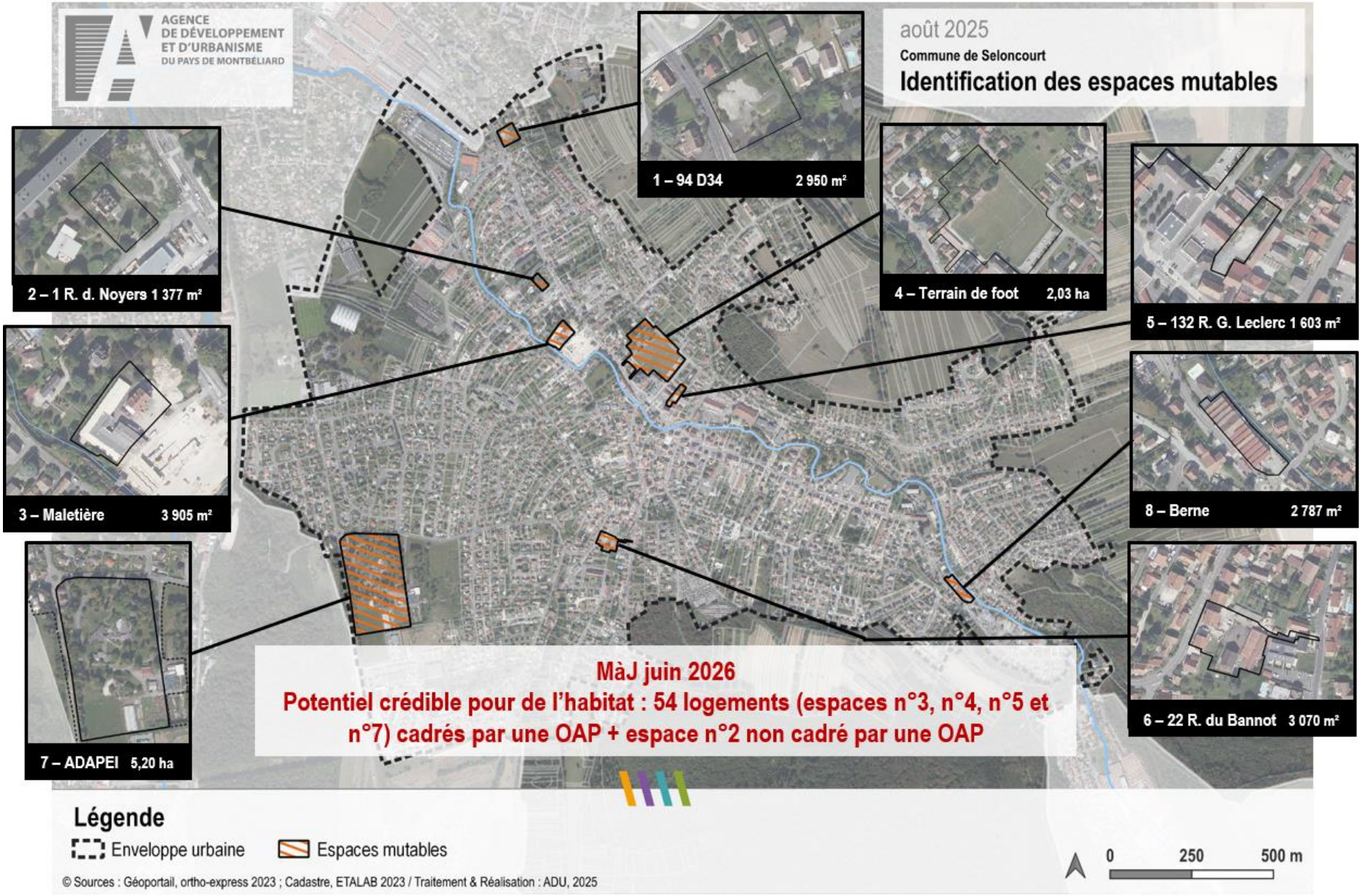
Extrait (modifié) : Les Espaces mutables – Une opportunité de développement pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette – Les Observatoires de l'ADU – Janvier 2023

La commune comporte 8 espaces mutables repérés :

1) Une ancienne station Total au nord de la commune (n°94 sur la D34) : 2 950 m². Cet espace n'est pas retenu pour du logement mais pour de l'activité ;
2) Une maison sinistrée après un incendie (1 Rue des Noyers) 1 377 m² ;
3) Un ancien site dédié à l'activité (I.M. PRO/Maletière/ADAPEI), localisé derrière le nouvel Aldi situé Rue d'Audincourt : 3 905 m², soit une douzaine de logements potentiels. **Le bâti en milieu de parcelle (4 logements) est compris dans l'OAP Entrée de ville** ;
4) Le terrain de football du centre-ville : 20 346 m². **Cet espace mutable est l'objet principal de l'OAP Centre-ville/terrain de sport** ;
5) L'arrière-cour située 132 Rue du Général Leclerc : 1 603 m². **Cet espace est compris dans l'OAP Centre-ville/terrain de sport** ;
6) Des anciens bâtiments commerciaux situés 22 Rue du Bannot : 3 070 m². Cet espace n'est pas retenu par la commune pour des logements, mais pour de l'activité ;
7) La Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) du site de l'ADAPEI située à l'ouest de la commune, en bordure de la D35 : 2 395 m² (de surface bâtie). Une vingtaine de logements pourraient être produits. **Cet espace est compris dans l'OAP « Secteur de Boutonnerets »** ;
8) Les bâtiments industriels situés Rue de Berne : 2 787 m². Cet espace est retenu pour de l'activité.

Parmi cette liste, les espaces mutables suivants ont été repérés comme étant crédibles pour l'accueil de logements dans les 15 ans à venir :

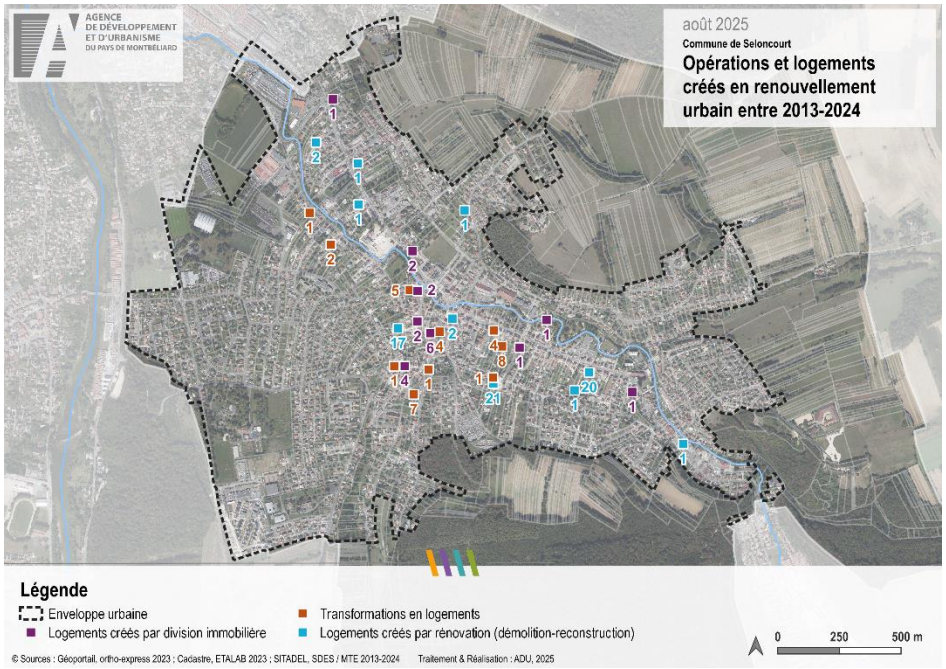
- **Le site derrière l'Aldi (Maletière) pour 4 logements (inclus dans l'OAP Entrée de ville) + 8 logements minimum (hors OAP, si et seulement si le reste du site est employé à cette fin) ;**
- **Le terrain de football du centre-ville et l'arrière-cour à proximité pour une trentaine de logements ;**
- **La MAS de l'ADAPEI pour une vingtaine de logements (inclus dans l'OAP « Secteur de Boutonnerets ») ;**
- **Une maison sinistrée (1 logement) Rue d'Audincourt.**


AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD
août 2025
Commune de Seloncourt
Identification des espaces mutables
1 – 94 D34 2 950 m²
2 – 1 R. d. Noyers 1 377 m²
3 – Maletière 3 905 m²
4 – Terrain de foot 2,03 ha
5 – 132 R. G. Leclerc 1 603 m²
6 – 22 R. du Bannot 3 070 m²
7 – ADAPEI 5,20 ha
8 – Berne 2 787 m²
MàJ juin 2026
Potentiel crédible pour de l'habitat : 54 logements (espaces n°3, n°4, n°5 et n°7) cadrés par une OAP + espace n°2 non cadré par une OAP
Légende
Enveloppe urbaine
Espaces mutables
0 250 500 m
© Sources : Géoportail, ortho-express 2023 ; Cadastre, ETALAB 2023 / Traitement & Réalisation : ADU, 2025

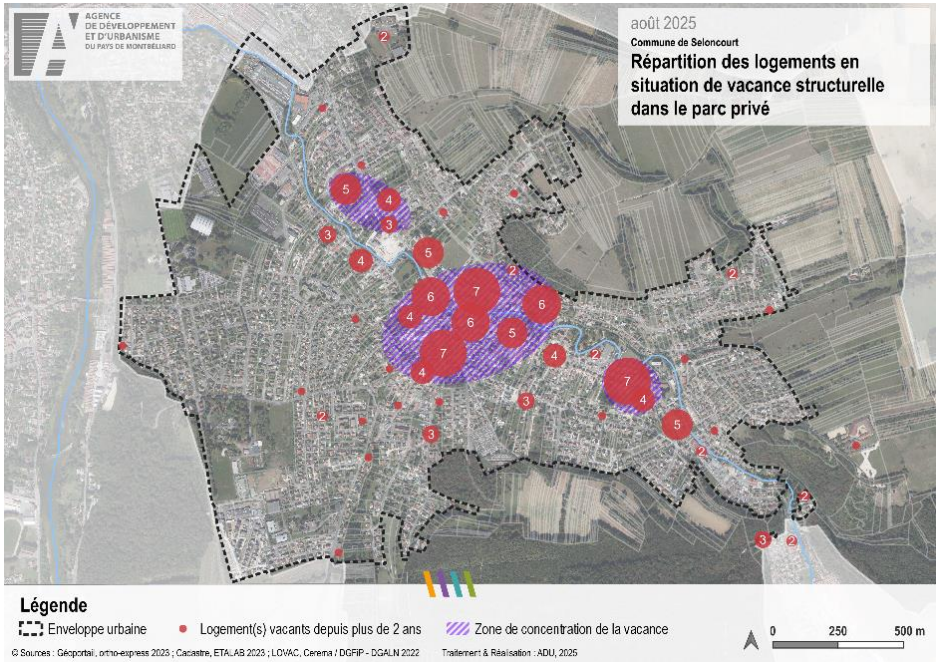
Le potentiel en logements issu des espaces mutables non repérés

Sur la période 2013-2024 : 20 logements ont été produits par division immobilière, 34 par transformation (changement de destination vers de l'habitat) et 67 par démolition/reconstruction (rénovation urbaine). Soit au total 121 logements créés en renouvellement du bâti existant, pour un rythme moyen de 10 logements par an.

Par conséquent, la production de logements passée s'est fortement appuyée sur la mutation du tissu existant. La réserve de bâtiments susceptibles d'être remobilisés à l'avenir est déjà entamée. On peut a minima considérer que le rythme de production de logements en renouvellement urbain pourrait être maintenu à un quart de la dynamique antérieure, soit 2,5 logements/an pour un total de 38 logements sur 15 ans. On y soustrait le potentiel issu du **bâti** mutable connu et identifié (ce qui exclut le terrain de football et l'arrière-cour de l'OAP Centre-ville/terrain de sport, qui ne sont pas bâtis). Soit 25 logements (24 compris dans les OAP Entrée de ville et « Secteur de Boutonnerets » + la maison sinistrée). **Soit au moins 13 logements issus d'espaces mutables potentiels, non-repérés.**



Le potentiel en logements issu de la résorption de la vacance



Le parc de logements de Seloncourt compte 3 027 logements en 2021 (Insee), dont 240 logements vacants, soit un taux de vacance global de 7,9 %. Ce taux est supérieur au taux de vacance « normal » d'un parc de logements, qui se situe autour de 7 % en France, mais sensiblement inférieur à la moyenne au sein de l'agglomération (9,5 %) la même année.

Il existe 2 types de vacance :

- La vacance conjoncturelle (dite « normale »), qui correspond à une période de transition avant (ré)occupation, généralement de courte durée pour un logement (travaux, changement d'occupants…). Elle ne représente que 3,7 % du parc de logements à Seloncourt ;
- La vacance structurelle, qui correspond quant à elle aux logements vacants depuis plus de 2 ans, considérés « hors marché » (logements inadaptés aux attentes du marché immobilier par leurs caractéristiques). Elle représente 4,2 % du parc de logements de la commune, soit 127 logements (situation au 1er janvier 2022, source : fichiers LOVAC).

La vacance structurelle est plus problématique car elle s'inscrit sur une temporalité longue et suppose des besoins en travaux importants dans le cas de logements vétustes et/ou insalubres. Les coûts peuvent être trop importants pour les propriétaires, ce qui freine leur réinsertion sur le marché.

À Seloncourt, cette vacance est donc supérieure à la vacance conjoncturelle. Elle concerne principalement des bâtiments anciens situés dans le vieux centre, dans des configurations exigües, présentant peu d'espace d'agrément et potentiellement des difficultés de stationnement. Ce sont les logements dans ces cas de figure qui sont les plus sensibles, car ils contribuent à l'affaiblissement de l'attractivité du centre. Ils devront par conséquent être ciblés en priorité dans le cadre de la remise sur le marché des logements vacants.

En supposant un retour à 7 % de vacance, taux « normal » à l'échelle nationale (tout compris : vacance conjoncturelle et structurelle), on peut admettre un objectif de remise sur le marché d'environ 27 logements sur 15 ans (7,9 % moins 7 % soit 0,9 % multipliés par 3 027 logements), dont l'essentiel doit provenir du bâti en situation de vacance structurelle.

Synthèse des potentiels de renouvellement au sein du tissu urbanisé et de l'objectif de résorption de la vacance structurelle

En résumé, l'ensemble du potentiel de logements productibles dans l'enveloppe urbaine s'élève à 302 logements :

Mode	Capacités d'accueil ou de remises sur le marché de logements
Densification dans le diffus	116
Densification comprise dans une OAP	91
Réhabilitation d'espaces mutables repérés compris dans une OAP	54
Réhabilitation d'espaces mutables repérés non compris dans une OAP	1
Réhabilitation d'espaces mutables potentiels, non repérés	13
Résorption de la vacance	27
TOTAL	**302**

1.1.3 Évaluation des besoins fonciers pour répondre aux objectifs de production de logements

Les capacités de production en logements dans l'enveloppe urbaine sont supérieures de 21 % par rapport aux besoins communaux estimés sur la base des besoins exprimés par les documents de rang supérieur à l'échelle intercommunale (pour rappel : 250 logements, p.10). **La commune n'a donc pas besoin de mobiliser d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre à ses besoins.**

1.1.4 Maintien du secteur des Boutonnerets

Le maintien du « Secteur de Boutonnerets » peut poser question au vu de sa surface vierge de toute construction (surface non artificialisée : 3,5 ha, voir 3.4). Le site, situé dans l'enveloppe urbaine, est attenant à la MAS de l'ADAPEI. Il a été laissé en friche depuis la fermeture de cette dernière. Il est traversé par une ligne haute tension et servait auparavant de pépinière pour les occupants de la MAS. Selon les photos aériennes de l'IGN, il n'a pas été exploité à des fins agricoles depuis au moins 1965, avant l'acquisition du site par l'ADAPEI. Une partie des arbres a été coupée depuis. L'espace revêt une valeur écologique moyenne « moins » (voir Évaluation Environnementale, annexe n°4). Il ne s'agit donc pas d'un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) selon la prescription n°82 du SCoT. Du reste, la partie la plus sensible (côté ADAPEI, à valeur écologique moyenne « plus » selon l'EE) est protégée par surcharge graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et par les dispositions de l'OAP « Boutonnerets ».

S'agissant du dernier grand espace stratégique pour le développement de la commune sur le long terme, **le site est maintenu en zone 1AU pour être urbanisé à long terme**.

En effet :

- Les caractéristiques du site en font une localisation privilégiée pour le développement de la commune : situé à proximité d'aménités, d'équipements et de services ;
- La commune poursuit son effort de mise en conformité avec la loi SRU (seuil de logements sociaux fixé à hauteur de 20 % pour Seloncourt). L'urbanisation à long terme du secteur des Boutonnerets, qui comprendra des logements sociaux (voir 3.4), permettra de mieux les répartir à travers la commune ;
- Les tendances passées ont été vertueuses : la commune a produit un tiers de ses logements en renouvellement urbain sur les 12 années précédentes (2013-2024 inclus), ainsi les potentiels dans le diffus se raréfient. Elle souhaite donc conserver un espace lui permettant de répondre à la demande future, d'autant que la dynamique démographique s'avère être positive depuis récemment (+56 habitants entre 2020 et 2022 selon l'Insee). Toutefois on peut attendre une nouvelle baisse à l'avenir en raison du vieillissement de la population, ainsi la commune cherchera à maintenir la population à son niveau actuel et devra compenser les pertes liées au déficit du solde naturel.

À noter que l'urbanisation de ce secteur est envisagée au long terme, ainsi la production de logements calibrée sur 15 ans pourrait être inférieure aux 302 logements estimés puisque la totalité de la production prévue par les OAP n'a pas pour vocation d'être réalisée en intégralité sur cette temporalité.

La réalisation du secteur A de l'OAP sera conditionnée à la réalisation préalable du secteur B (prioritaire) et des OAP Centre-ville et OAP Sous Gros Bois (voir 3.4.2, p. 37).

1.1.5 Consommation foncière potentielle

La consommation d'ENAF est cadrée par l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, issu de la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021. Cet objectif est précisé par la prescription n°79 du SCoT qui décline à l'échelle locale les droits de consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Au regard de ce dernier, la commune de Seloncourt dispose d'une enveloppe de consommation théorique de 0,25 hectares par an sur 20 ans (au prorata du poids de la commune parmi les communes pôles du SCoT), soit ± 3,75 hectares sur 15 ans.

À titre indicatif, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 s'élève à 7,8 hectares selon la plateforme nationale Mon Diagnostic Artificialisation. Soit une enveloppe totale de 5,85 hectares consommables sur la période 2021-2040 en réduisant la consommation de moitié par paliers de 10 ans.

Consommation d'ENAF sur la période de référence 2011-2020	Consommation maximale sur la période 2021-2030 → Réduction de la consommation de 50 % par rapport à la période de référence	Consommation maximale 2031-2040 → Poursuite de l'effort de réduction par rapport à la période précédente	Total 2021-2040
7,8 hectares	3,9 hectares	1,95 hectares	5,85 hectares

Au regard des capacités foncières de la commune, environ 5,1 hectares d'ENAF potentiels ont été relevés dans le tissu urbain par photo-interprétation (carte ci-contre).

A priori, aucun des espaces relevés ci-contre (la plupart cadrés par une OAP avec un coefficient de pleine terre de 30 % sur l'ensemble, voir à partir du chapitre 3.3) n'est un ENAF selon l'analyse de leur valeur écologique réalisée dans le cadre de l'Évaluation Environnementale (voir page suivante), en application de la prescription n°82 du SCoT.

Au vu de ces éléments, aucun ENAF ne serait artificialisé à l'avenir.

Aussi, la commune entend renforcer la préservation des espaces de respiration et de biodiversité en milieu urbain par la mise en place d'une stratégie de protection :

- Les principes de protection et de préservation des éléments de paysage et des éléments naturels ont été renforcés dans les OAP ;
- En parallèle, de nombreux gisements (exclus de l'analyse foncière ci-dessus) ont été soumis à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour un total d'environ 9 hectares « mis sous cloche » (voir chapitre 4) afin de prévenir leur artificialisation.

Évaluation écologique et fonctionnelle des espaces urbains et naturels de la commune de Seloncourt

(Extrait : annexe 4 de l'Évaluation Environnementale)

Légende	Niveau d'enjeu	Fonction
	Fort	Faune forestière = noyau de biodiversité
	Fort	Faune des milieux bocagers et des pelouses naturelles
	Moyen+	Milieu arboré à faune des parcs (1)
	Moyen-	Milieu arboré à faune ubiquiste peu exigeante (2)
	Faible	Faune des tissus résidentiels (3)

(1) : Corneille noire, Corbeau freux, Pie bavarde, Hibou moyen-duc, Faucon crécerelle, Pigeon ramier, Mésanges, Pinson des arbres… ;

(2) Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Pie bavarde, Pigeon ramier, Fauvette à tête noire, Rouge-gorge ;

(3) Rouge-queue noir, Merle, Rouge-gorge, Mésanges si nichoirs, Chardonneret, Fouine, Hérisson, Musaraigne musette.

2 Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'objectif démographique figurant dans le PADD est mis en compatibilité avec le SCoT et ajusté selon les besoins du territoire.

Les objectifs chiffrés du PADD sont supprimés, de manière à ne pas compromettre la conduite de ce dernier au regard de l'ajustement de l'objectif démographique.

PADD en vigueur

Les objectifs partagés du PADD

Les objectifs partagés du PADD

1. L'AMBITION GENERALE

La Vallée du Gland, secteur de développement résidentiel et industriel historique, est porteuse d'enjeux majeurs qui amènent les communes à réaliser un PLU mutualisé sur le territoire d'Hérimoncourt et de Seloncourt.

Dans ce cadre, à l'horizon 2025, les élus d'Hérimoncourt et de Seloncourt définissent de grandes ambitions pour leur développement communal :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de la vallée, avec l'objectif d'atteindre les 10300 habitants d'ici 2025, soit 4000 habitants à Hérimoncourt et 6300 habitants à Seloncourt. Il s'agit de coordonner les dynamiques de développement entre les deux communes et de définir les conditions d'implantation et d'organisation des équipements, des activités et des commerces, favorables à un fonctionnement urbain durable.
- Le renforcement des centralités afin de favoriser la proximité, de maîtriser les déplacements automobiles, de préserver la diversité des services et des équipements, d'anticiper les besoins nouveaux de la société, mais aussi de limiter l'étalement urbain.
- Le traitement de la RD34 et la gestion optimale du verrou central (entre Seloncourt et Hérimoncourt), afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, tout en préservant l'accessibilité à l'agglomération.
- L'amélioration du cadre de vie des communes, environnemental et paysager, par la reconquête de la vallée urbanisée et la recherche d'un rapport plus étroit entre la ville et la nature, via l'« infrastructure verte et bleue » et les espaces publics au sein des villes.
- La définition de limites à l'urbanisation, de modalités de gestion des risques (inondations, mouvements de terrains, sites et sols pollués,...) et de mesures environnementales applicables aux projets urbains, afin d'intégrer au mieux le développement des communes dans leur environnement.

L'échéance de mise en œuvre du PLU est définie sur une période de 18 ans et prend appui sur les dernières données de référence, à savoir le recensement général de la population datant de 2007. Pour des raisons de simplification de lecture, les différents objectifs chiffrés du PLU se lisent à compter de 2008 jusqu'en 2025.

2. LE SCENARIO RETENU

Les communes retiennent le parti d'un développement conforté au plus près des centres anciens et d'un renforcement de la RD34 en tant qu'axe dynamique et de grande qualité urbaine.

La mise en œuvre de cette stratégie suppose une forte implication des municipalités avec :

- Un développement urbain privilégié au sein des enveloppes urbaines existantes, en veillant à renforcer les centralités. Cela nécessite un effort important de mobilisation foncière et immobilière (terrains libres, friches et logements vacants).
- Prioritairement, un recentrage du développement sur l'axe central de la RD34. Un travail de requalification de cet axe est envisagé en termes de fonctionnalité comme de qualité, avec notamment un traitement des entrées et de la traversée de la vallée (voirie, espaces publics), un renforcement du partage de la trame viaire (transports en commun, pistes cyclables, chemins piétons,...) et une recomposition urbaine des îlots adjacents à la RD.
- Une amélioration du cadre de vie : ce principe passe par un effort de maillage entre l'offre d'équipements, de services et de commerces et l'infrastructure verte et bleue du territoire (aménagement des berges du Gland, création d'espaces publics de proximité et de liaisons douces inter-quartiers).

PADD modifié

Les objectifs partagés du PADD

Les objectifs partagés du PADD

1. L'AMBITION GENERALE

La Vallée du Gland, secteur de développement résidentiel et industriel historique, est porteuse d'enjeux majeurs qui amènent les communes à réaliser un PLU mutualisé sur le territoire d'Hérimoncourt et de Seloncourt.

Dans ce cadre, à l'horizon 2040, les élus d'Hérimoncourt et de Seloncourt définissent des ambitions raisonnées pour leur développement communal :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de la vallée, avec l'objectif de maintenir la population d'ici 2040, ~~soit 3 500 habitants à Hérimoncourt et 5 800 habitants à Seloncourt~~. Il s'agit de coordonner les dynamiques de développement entre les deux communes et de définir les conditions d'implantation et d'organisation des équipements, des activités et des commerces, favorables à un fonctionnement urbain durable.
- Le renforcement des centralités afin de favoriser la proximité, de maîtriser les déplacements automobiles, de préserver la diversité des services et des équipements, d'anticiper les besoins nouveaux de la société, mais aussi de limiter l'étalement urbain.
- Le traitement de la RD34 et la gestion optimale du verrou central (entre Seloncourt et Hérimoncourt), afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, tout en préservant l'accessibilité à l'agglomération.
- L'amélioration du cadre de vie des communes, environnemental et paysager, par la reconquête de la vallée urbanisée et la recherche d'un rapport plus étroit entre la ville et la nature, via l'« infrastructure verte et bleue » et les espaces publics au sein des villes.
- La définition de limites à l'urbanisation, de modalités de gestion des risques (inondations, mouvements de terrains, sites et sols pollués,...) et de mesures environnementales applicables aux projets urbains, afin d'intégrer au mieux le développement des communes dans leur environnement.

L'échéance de mise en œuvre du PLU est définie sur une période de 15 ans et prend appui sur les dernières données de référence, à savoir le recensement général de la population datant de 2022. ~~Pour des raisons de simplification de lecture, les différents objectifs chiffrés du PLU se lisent à compter de 2008 jusqu'en 2025~~.

2. LE SCENARIO RETENU

Les communes retiennent le parti d'un développement conforté au plus près des centres anciens et d'un renforcement de la RD34 en tant qu'axe dynamique et de grande qualité urbaine.

La mise en œuvre de cette stratégie suppose une forte implication des municipalités avec :

- Un développement urbain privilégié au sein des enveloppes urbaines existantes, en veillant à renforcer les centralités. Cela nécessite un effort important de mobilisation foncière et immobilière (terrains libres, friches et logements vacants).
- Prioritairement, un recentrage du développement sur l'axe central de la RD34. Un travail de requalification de cet axe est en cours en termes de fonctionnalité comme de qualité, avec notamment un traitement des entrées et de la traversée de la vallée (voirie, espaces publics), un renforcement du partage de la trame viaire (transports en commun, pistes cyclables, chemins piétons,...) et une recomposition urbaine des îlots adjacents à la RD.
- Une amélioration du cadre de vie : ce principe passe par un effort de maillage entre l'offre d'équipements, de services et de commerces et l'infrastructure verte et bleue du territoire (aménagement des berges du Gland, création d'espaces publics de proximité et de liaisons douces inter-quartiers).

PADD en vigueur

Conforter les dynamiques résidentielles et économiques

Partie 1 - Conforter les dynamiques résidentielles et économiques

1.1 ACCUEILLIR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

1.1.1 S'appuyer sur un objectif de poursuite de croissance de la population

Dans un contexte de perte d'attractivité de l'agglomération, les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt poursuivent une double ambition :

- offrir aux familles la possibilité de rester dans la commune dans de bonnes conditions,
- accueillir de nouveaux habitants, garants du renouvellement démographique.

Les objectifs communaux sont différenciés, en fonction des souhaits des municipalités, de leurs potentialités d'accueil et du respect d'un certain équilibre entre les deux communes.

Pour Hérimoncourt, le profil démographique affichant une baisse depuis les années 2000, la volonté est de **viser une légère augmentation de sa population,** avec près de **4000 habitants en 2025.**

Pour Seloncourt, il s'agit de **maintenir un rythme d'accueil de population raisonné, sur la base des évolutions de la dernière décennie** (+0,38% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2007), pour arriver à **6330 habitants en 2025**.

A l'échelle des deux communes, il s'agit d'atteindre les **10 330 habitants à l'horizon 2025**, avec l'accueil de près de **560 habitants supplémentaires**, soit une augmentation de +0,3% par an sur la période.

	Population en 2007	Rythme de croissance démographique annuel		Population supplémentaire 2007-2025	Population en 2025
		Période 1999-2007	Objectif PLU 2007-2025		
Hérimoncourt	3860	-0,14%	0,20%	140	4000
Seloncourt	5920	0,38%	0,38%	420	6330
Ensemble	*9780*	0,17%	0,30%	*560*	*10330*

1.1.2 Répondre aux besoins en logements

Pour asseoir ce développement et offrir à leurs habitants un cadre de vie de qualité, les communes doivent répondre à **un besoin d'au moins 950 logements d'ici 2025** (à partir du recensement de la population de l'INSEE de 2007), décliné de la façon suivante :

- **390** logements pour la commune d'Hérimoncourt, soit la production d'environ 20 logements par an ;
- **560** pour la commune de Seloncourt, soit la production de plus de 30 logements par an.

	Besoins en logements 2007-2025	Répartition de la production des logements	
		Reconquête des logements existants	Construction neuve
Hérimoncourt	390	20 à 30	350 à 370
Seloncourt	560	40 à 50	510 à 520
Ensemble	**950**	**60 à 80**	**870 à 890**
Par an	**53**	**4**	**49**

A l'échelle de la vallée, la satisfaction de ces besoins en logements se fera :

- en premier lieu par la **reconquête des logements existants** (logements vacants, réhabilitation, création de plusieurs logements dans un bâtiment, changement de destination), avec un objectif de remise sur le marché de **60 à 80 logements,** soit une moyenne de **4 logements par an ;**
- en second lieu par la construction neuve, via **la densification spontanée** (division de parcelles bâties de grande taille), **le renouvellement du tissu urbain** (démolition totale ou partielle d'un bâtiment, suivie de sa reconstruction) et la **construction sur du foncier libre**, en visant **850 à 870 logements,** soit une moyenne de **48 permis par an.**

Les élus souhaitent une progression du rythme de construction, en privilégiant des réponses qualitatives, pour les habitants actuels et futurs, quels que soient leur situation et leur niveau de revenus.

PADD modifié

Conforter les dynamiques résidentielles et économiques

Partie 1 - Conforter les dynamiques résidentielles et économiques

1.1 ACCUEILLIR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

1.1.1 S'appuyer sur un objectif de maintien de la population

Dans un contexte de perte d'attractivité de l'agglomération, les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt poursuivent une double ambition :

- offrir aux familles la possibilité de rester dans la commune dans de bonnes conditions,
- accueillir de nouveaux habitants, garants du renouvellement démographique.

~~Les objectifs communaux sont différenciés, en fonction des souhaits des municipalités, de leurs potentialités d'accueil et du respect d'un certain équilibre entre les deux communes.~~

~~Pour Hérimoncourt, le profil démographique affichant une baisse depuis les années 2000, la volonté est de viser une légère augmentation de sa population, avec près de 4 000 habitants en 2025.~~

~~Pour Seloncourt, il s'agit de maintenir un rythme d'accueil de population raisonné, sur la base des évolutions de la dernière décennie (+0,38% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2007), pour arriver à 6 330 habitants en 2025.~~

A l'échelle des deux communes, il s'agit de stabiliser leur population d'ici **2040**, ~~avec l'accueil de près de 560 habitants supplémentaires,~~ ~~soit une augmentation de +0,3% par an sur la période.~~

1.1.2 Répondre aux besoins en logements

Pour asseoir ce développement et offrir à leurs habitants un cadre de vie de qualité, les communes doivent répondre à **un besoin d'au moins 400 logements d'ici 2040** (à partir du recensement de la population de l'INSEE de 2022 et des objectifs de production de logement annuels du SCoT), décliné de la façon suivante :

- **150** logements pour la commune d'Hérimoncourt, soit la production d'environ 10 logements par an ;
- **250** pour la commune de Seloncourt, soit la production d'environ 17 logements par an.

Pour le cas de Seloncourt, la commune comprend un certain nombre de friches et d'espaces mutables et il est attendu qu'une part des logements nécessaires au maintien de la population soient produits en les mobilisant.

~~A l'échelle de la vallée, la satisfaction de ces besoins en logements se fera :~~

- ~~en premier lieu par la **reconquête des logements existants** (logements vacants, réhabilitation, création de plusieurs logements dans un bâtiment, changement de destination), avec un objectif de remise sur le marché de **60 à 80 logements,** soit une moyenne de **4 logements par an ;**~~
- ~~en second lieu par la construction neuve, via **la densification spontanée** (division de parcelles bâties de grande taille), **le renouvellement du tissu urbain** (démolition totale ou partielle d'un bâtiment, suivie de sa reconstruction) et la **construction sur du foncier libre**, en visant **850 à 870 logements,** soit une moyenne de **48 permis par an.**~~

Les élus souhaitent une progression du rythme de construction, en privilégiant des réponses qualitatives, pour les habitants actuels et futurs, quels que soient leur situation et leur niveau de revenus.

PADD en vigueur

Les objectifs partagés du PADD

1.1.3 Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale

Les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt entendent conduire une politique adaptée et volontariste fondée sur :

- **La reconquête du patrimoine bâti existant,** avec :
  - un objectif de vacance dans le parc de logements privés limité à 5% ;
  - une action publique sur les logements privés vacants depuis plus de 3 ans ;
  - la création de logements par changement de destination des bâtiments ;
  - ...

- **La diversification des statuts d'occupation,** entre accession, logement locatif privé et logement locatif public.

  Pour y répondre, les élus ont la volonté de produire des logements locatifs sociaux, avec un effort particulier pour la commune de Seloncourt. Sur la base des 560 logements à produire dans la commune, 25% sont à consacrer à la production de logement locatif public et 35% au locatif privé.

  Pour Hérimoncourt, les élus souhaitent renforcer le parc locatif privé et atteindre le taux de 20% de logements locatifs publics à l'horizon 2025.

	Répartition des logements par filière en 2007		
	Accession	Locatif privé	Locatif public
Hérimoncourt	61%	19%	18%
Seloncourt	70%	18%	9%

	Objectif PLU de diversification de l'offre 2007-2025							Part du logement locatif public en 2025
	Besoins en logements par filière				en % des besoins en logements			
	Accession	Locatif privé	Locatif public	Total = besoins en logements	Accession	Locatif privé	Locatif public	
Hérimoncourt	130	130	130	**390**	34%	34%	32%	**20%**
Seloncourt	220	200	140	**560**	40%	35%	25%	**12%**

  La production de ces logements se fera à la fois par la construction neuve et l'acquisition de bâtiments existants (conventionnement privé). La réduction de la vacance participe à la création de ces logements.

PADD modifié

Les objectifs partagés du PADD

1.1.3 Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale

Les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt entendent conduire une politique adaptée et volontariste fondée sur :

- **La reconquête du patrimoine bâti existant,** avec :
  - un objectif de résorption de la vacance ~~vacance dans le parc de logements privés limité à 5 % ;~~
  - une action publique sur les logements privés vacants depuis plus de 3 ans ;
  - la création de logements par changement de destination des bâtiments ;
  - ...

- **La diversification des statuts d'occupation,** entre accession, logement locatif privé et logement locatif public.

  Pour y répondre, les élus ont la volonté de produire des logements locatifs sociaux, avec un effort particulier pour la commune de Seloncourt. ~~Sur la base des 250 logements à produire dans la commune, 25 % sont à consacrer à la production de logement locatif public et 35 % au locatif privé.~~

  Pour Hérimoncourt, les élus souhaitent renforcer le parc locatif privé et atteindre le taux de 20 % de logements locatifs publics à l'horizon 2040.

  La production de ces logements se fera à la fois par la construction neuve et l'acquisition de bâtiments existants (conventionnement privé). La réduction de la vacance participe à la création de ces logements.

  Un objectif minimal de 20-25 % de logements locatifs à loyer modéré est à rechercher pour toute nouvelle opération cadrée par les orientations d'aménagement et de programmation et à privilégier dans les centres ou espaces de centralité.

- **La mixité des formes d'habitat et de typologie de logements** répondant à l'ensemble des besoins.

  Dans les espaces de centralité des deux communes, les élus souhaitent ~~réduire la part de logements individuels. Ils privilégient ainsi~~ favoriser la production de logements groupés et collectifs, de façon à optimiser le foncier et à assurer le parcours résidentiel des habitants.

  Le développement d'opérations d'ensemble doit également comporter une part significative de logements de petite et moyenne taille, allant du T1 au T3.

3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.1 Contexte et justifications

La mise en compatibilité (MEC) du PLU de Seloncourt avec le SCoT du Pays de Montbéliard nécessite de mettre à jour les capacités réelles de densification et mutation conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme (évolutions du repérage des gisements fonciers et mutables crédibles ou non).

De plus, dans le cadre de cette procédure, la commune souhaite identifier et protéger certains éléments de paysage (corridors boisés, vergers, bosquets ; voir 4.1) au sein de son tissu bâti pour conforter sa trame verte et bleue (TVB) urbaine, conformément aux orientations du SCoT (cf. DOO chapitre 2). De nombreux éléments de paysage sont présents sur les secteurs à OAP.

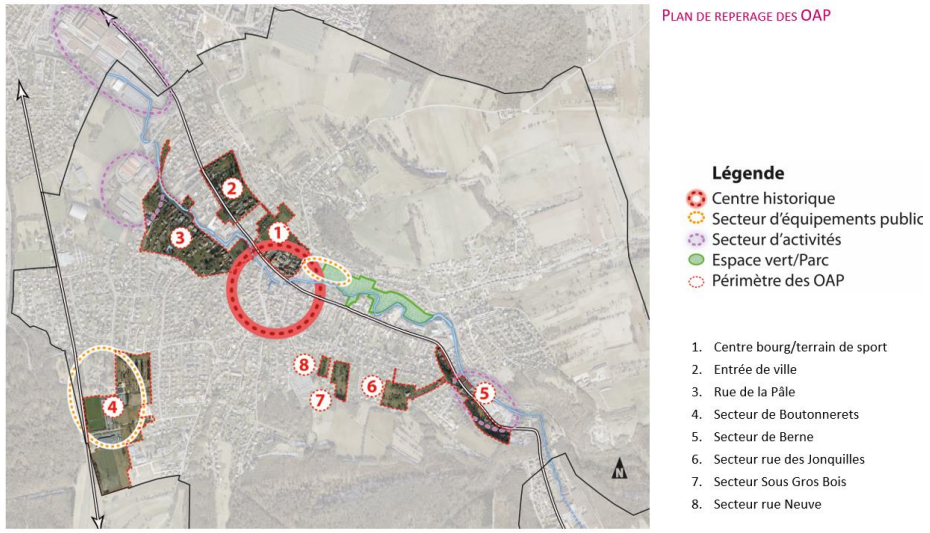
Par conséquent, la présente modification du PLU entraîne une évolution de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, certaines n'ont plus lieu d'exister et doivent être supprimées et d'autres doivent être modifiées et adaptées au regard de l'analyse réalisée et de l'évolution du contexte territorial (communal et intercommunal) depuis 2014.

Les évolutions concernant les OAP sont les suivantes :

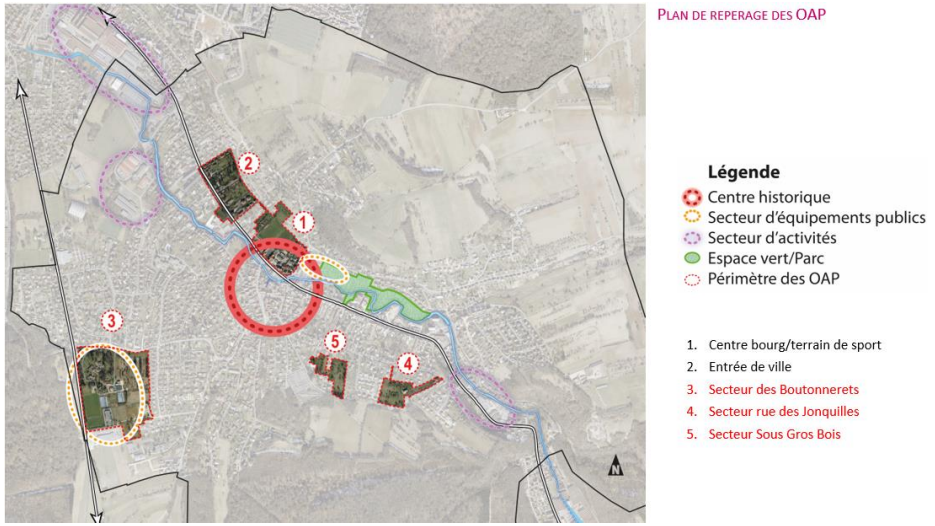
- OAP supprimées : n°3 « rue de la Pâle » et n°5 « Secteur de Berne » ;
- OAP avec ajustements moyens ou mineurs : n°2 « Entrée de ville » ; n°6 « Secteur des Jonquilles » ; n°7 « secteur Gros Bois » et n°8 « Secteur rue Neuve » ;
- OAP avec modifications majeures : n°4 « Secteur de Boutonnerets ».

Le document écrit relatif aux OAP a, quant à lui, besoin d'être adapté en conséquence pour prendre en compte ces évolutions. En raison de la suppression de certaines OAP, la numérotation est entièrement mise à jour.

Plan de repérage des OAP – PLU en vigueur



Plan de repérage des OAP – PLU modifié

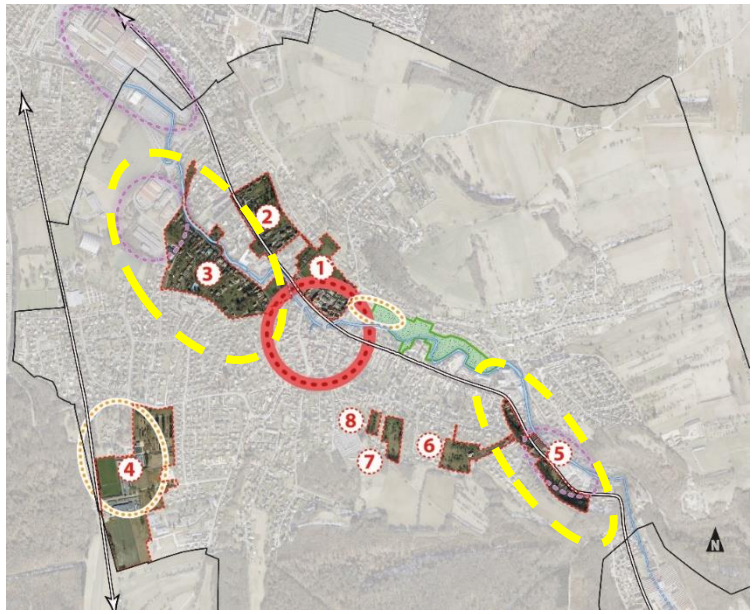


3.2 Suppression de secteurs à OAP

Le projet de MEC du PLU prévoit la suppression de deux OAP relatives à des secteurs qui ne soulèvent pas d'enjeux stratégiques à l'échelle communale.

- OAP n°3 « Rue de la Pâle » ;
- OAP n°5 « Secteur de Berne ».

Localisation des secteurs à OAP supprimés

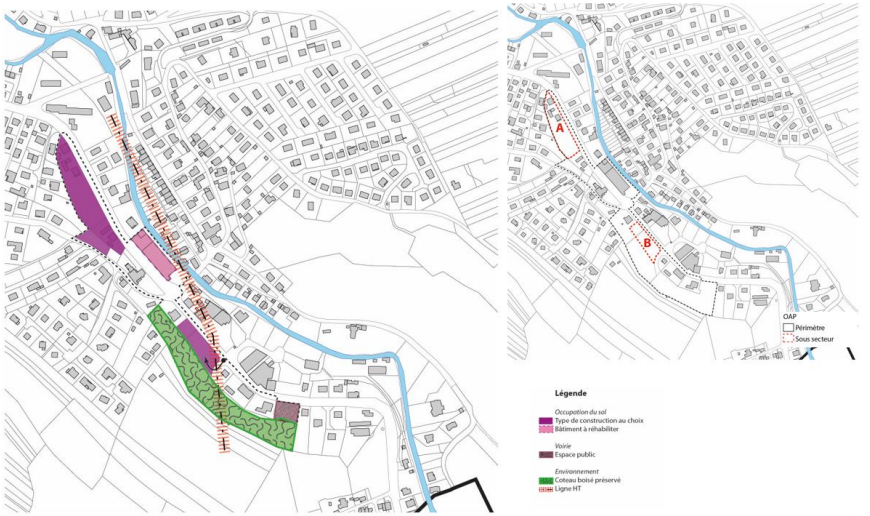


Globalement, ces OAP sont définies sur des espaces déjà en grande partie urbanisés et morcelés (OAP multisites). Elles ne constituent plus des secteurs à enjeux en matière d'aménagement qui nécessitent le maintien d'une OAP.

De plus, dans le cadre de la MEC du PLU et de la volonté communale de protéger les éléments de paysage urbains, elles nécessitaient d'être entièrement réévaluées. En l'état, elles sont peu pertinentes et vont à l'encontre de la stratégie communale.

PLU en vigueur - Principes d'aménagement de l'OAP n°3 « Rue de la Pâle »

PLU en vigueur - Principes d'aménagement de l'OAP n°5 « Secteur de Berne »



3.3 Ajustements réalisés sur les OAP

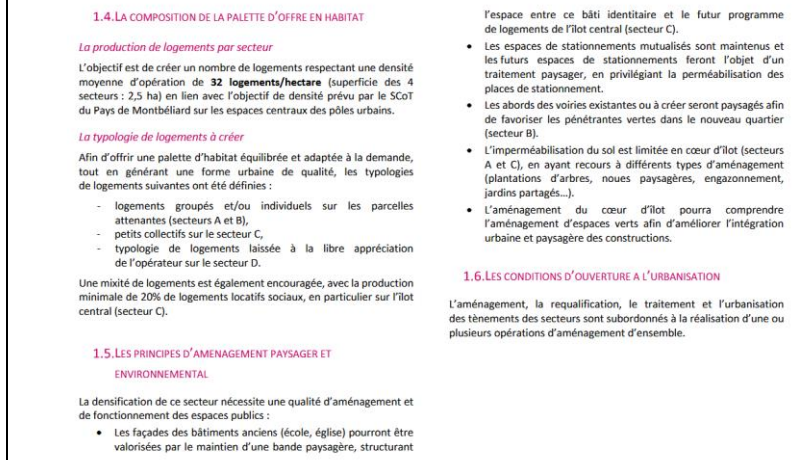
En raison de la MEC du PLU avec le SCoT, la commune décide d'adapter certaines OAP. Dans le but d'adapter la programmation de logements à l'évolution du contexte territorial (cf. préambule), le nombre de logements et les densités attendus dans les OAP sont modifiés au regard des densités observées dans l'environnement existant, tel que prévu par le SCoT (prescription n°85 du DOO). Soit 25 logements par hectare pour les deux OAP du centre : Centre-ville et Entrée de ville (un objectif traduit soit par une densité attendue, soit par un minimum de production de logements respectant ce niveau de densité). Et 19,5 logements par hectare (15 logements par hectare majorés de 30 % à proximité des aménités et des arrêts de bus) pour les OAP restantes.

Pour rappel, le nombre de logements et les densités attendus sont revus à la baisse, ceux du PLU en vigueur étant excessifs.

OAP n°1 « Centre-ville/Terrain de sport » :

La modification de l'OAP n°1 porte sur l'ajout d'un coefficient de pleine terre et modification de la densité de logements attendus.

PLU en vigueur – principes d'aménagement paysager et environnemental



1.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer un nombre de logements respectant une densité moyenne d'opération de **32 logements/hectare** (superficie des 4 secteurs : 2,5 ha) en lien avec l'objectif de densité prévu par le SCoT du Pays de Montbéliard sur les espaces centraux des pôles urbains.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes ont été définies :

- logements groupés et/ou individuels sur les parcelles attenantes (secteurs A et B),
- petits collectifs sur le secteur C,
- typologie de logements laissée à la libre appréciation de l'opérateur sur le secteur D.

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux, en particulier sur l'îlot central (secteur C).

1.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics :

- Les façades des bâtiments anciens (école, église) pourront être valorisées par le maintien d'une bande paysagère, structurant l'espace entre ce bâti identitaire et le futur programme de logements de l'îlot central (secteur C).
- Les espaces de stationnements mutualisés sont maintenus et les futurs espaces de stationnements feront l'objet d'un traitement paysager, en privilégiant la perméabilisation des places de stationnement.
- Les abords des voiries existantes ou à créer seront paysagés afin de favoriser les pénétrantes vertes dans le nouveau quartier (secteur B).
- L'imperméabilisation du sol est limitée en cœur d'îlot (secteurs A et C), en ayant recours à différents types d'aménagement (plantations d'arbres, noues paysagères, engazonnement, jardins partagés…).
- L'aménagement du cœur d'îlot pourra comprendre l'aménagement d'espaces verts afin d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

1.6. LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PLU modifié – principes d'aménagement paysager et environnemental

1.4. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer un nombre de logements respectant une densité moyenne d'opération de **25 logements/hectare** (superficie des 4 secteurs : 2,5 ha) en lien avec l'objectif de densité prévu par le SCoT du Pays de Montbéliard sur les espaces centraux des pôles urbains.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes ont été définies :

- Logements groupés et/ou individuels sur les parcelles attenantes (secteurs A et B) ;
- Petits collectifs sur le secteur C ;
- Typologie de logements laissée à la libre appréciation de l'opérateur sur le secteur D.

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux, en particulier sur l'îlot central (secteur C).

1.5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics :

- Les façades des bâtiments anciens (école, église) pourront être valorisées par le maintien d'une bande paysagère, structurant l'espace entre ce bâti identitaire et le futur programme de logements de l'îlot central (secteur C) ;
- Les espaces de stationnements mutualisés sont maintenus et les futurs espaces de stationnements feront l'objet d'un traitement paysager, en privilégiant la perméabilisation des places de stationnement ;
- Les abords des voiries existantes ou à créer seront paysagés afin de favoriser les pénétrantes vertes dans le nouveau quartier (secteur B) ;
- L'imperméabilisation du sol est limitée ~~en cœur d'îlot~~. Les secteurs A et C devront maintenir 30 % minimum d'espace de pleine terre, en ayant recours à différents types d'aménagement (plantations d'arbres, noues paysagères, engazonnement, jardins partagés…) ;
- L'aménagement du cœur d'îlot pourra comprendre l'aménagement d'espaces verts afin d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

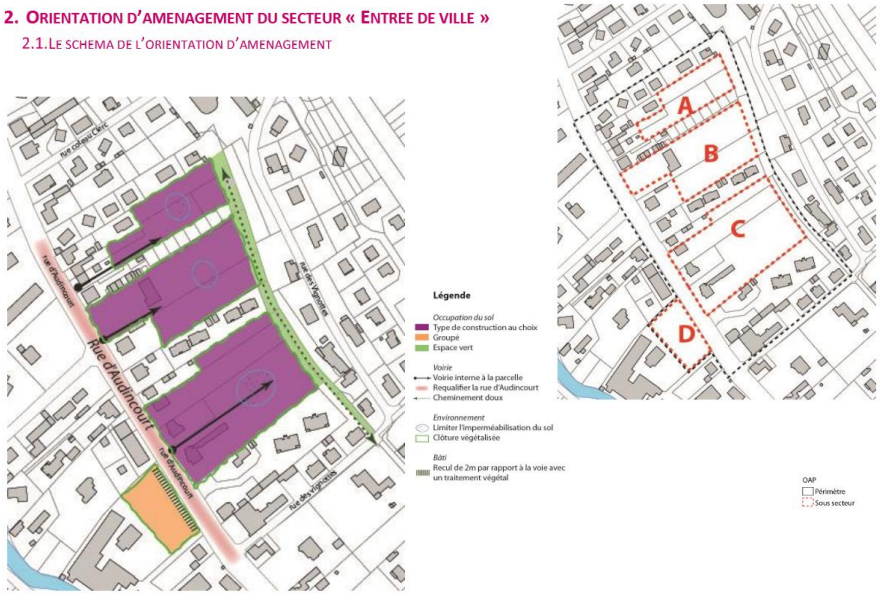
1.6. LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

OAP n°2 « Entrée de ville » :

La modification de l'OAP n°2 porte sur l'évolution de la programmation de logements sur les secteurs A et B, afin permettre la réalisation de projets sur ces sites stratégiques de la commune. Situés en entrée de ville, une production dense est attendue. Le secteur C ayant été réalisé, il est supprimé. Le secteur D devient le secteur C et est mis à jour : l'ancien bâtiment du site sera réhabilité. La requalification de la rue d'Audincourt ayant été réalisée, elle est supprimée. Enfin, le tracé du cheminement doux prévu n'est plus réalisable tel quel en raison des constructions réalisées sur les parcelles où un accès était prévu. L'emplacement réservé correspondant est donc supprimé, car la commune a la mainmise sur les parcelles accueillant la version retravaillée.

PLU en vigueur – OAP Entrée de ville initiale



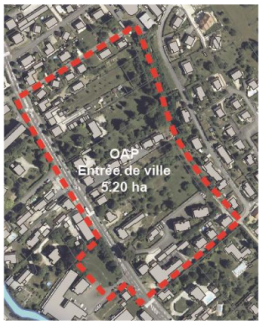
PLU modifié – OAP Entrée de ville actualisée

PLU en vigueur – OAP Entrée de ville initiale

2.2. La vocation du site

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la desserte de bus,
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et permettant de conserver des espaces de respiration (vergers, arbres de haute tige) d'entrée de ville.



2.3. Les modalites de desserte et d'insertion urbaine

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les principes suivants :

- La desserte des nouvelles constructions en profondeur des parcelles est assurée par des petites voies secondaires et pour les autres tènements par un accès direct depuis la RD34.
- Un réaménagement qualitatif au niveau de la rue d'Audincourt (RD34) est à prévoir, un cheminement piéton pourrait être envisagé dans le nouveau quartier connecté à la rue des Noyers en direction du parcours du Gland (passerelle rue des Noyers).

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue sont privilégiés avec, le cas échéant, un recul de 2 m imposé par rapport à la voie, pour être en cohérence avec le front bâti existant. Un traitement végétal devant les nouvelles constructions est recommandé (engazonnement, plantations d'espèces végétales locales).
- Le principe d'alignement ne doit cependant pas empêcher la mise en œuvre du principe d'orientation bioclimatique des bâtiments. Un recul de 2 m est imposé par rapport à la voie pour le secteur D.
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire :
  - Pour le secteur C et D, entre R+1 et R+4 ;
  - Pour les secteurs A et B, un maximum de 3 niveaux (R+1 à R+2).

PLU modifié – OAP Entrée de ville actualisée

2.2. La vocation du site

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la desserte de bus ;
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et permettant de conserver des espaces de respiration (vergers, arbres de haute tige) d'entrée de ville.

2.3. Les modalites de desserte et d'insertion urbaine

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les ~~s~~ principe~~s~~ suivant~~s~~ :

- La desserte des nouvelles constructions en profondeur des parcelles est assurée par des petites voies secondaires et pour les autres tènements par un accès direct depuis la RD34 ;

~~Un réaménagement qualitatif au niveau de la rue d'Audincourt (RD34) est à prévoir, un cheminement piéton pourrait être envisagé dans le nouveau quartier connecté à la rue des Noyers en direction du parcours du Gland (passerelle rue des Noyers).~~

Principes d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue doivent présenter un recul de 2 mètres par rapport à la voie, pour être en cohérence avec le front bâti existant. Un traitement végétal devant les nouvelles constructions est recommandé (engazonnement, plantations d'espèces végétales locales) ;
- Le principe d'alignement ne doit cependant pas empêcher la mise en œuvre du principe d'orientation bioclimatique des bâtiments. Un recul de 2 m est imposé par rapport à la voie pour le secteur C ;
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire :
  - ~~Pour le secteur C et D, entre R+1 et R+4 ;~~
  - Pour tous les secteurs, un maximum de 3 niveaux (R+1 à R+2).

PLU en vigueur – OAP Entrée de ville initiale

2.4. La composition de la palette d'offre en habitat

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer de **74 à 82** logements (1,3 ha), précisément :

- secteur A : **4** logements,
- secteur B : de **14 à 20** logements,
- secteur C : **50** logements *(fourchette initiale programmée de 30 à 50 programme en cours de réalisation en 2020 : 50 logts),*
- secteur D : de **6 à 8** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'offre d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes sont suggérées :

- Sur rue, on veillera à recréer un front bâti compact et dense, avec des logements de type groupé ou collectif.
- En arrière de parcelle, on privilégiera un habitat groupé ou individuel dense, à la condition toutefois de produire le nombre de logements retenus par l'OAP.
- Une mixité de logements est encouragée avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

2.5. Les principes d'amenagement paysager et environnemental

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

- La préservation de la végétation en place doit être favorisée pour conserver une partie de la trame d'arbres fruitiers particulièrement dense dans ce secteur.
- Des clôtures végétalisées sont préconisées pour délimiter et mieux insérer les parcelles des futures constructions au cadre naturel environnant.

PLU modifié – OAP Entrée de ville actualisée

2.4. La composition de la palette d'offre en habitat

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer un minimum de **28** logements sur une surface de 1,07 ha (secteur A + B), précisément :

- Secteur A : minimum **4** logements ;
- Secteur B : minimum **20** logements ;
- ~~Secteur C : 50 logements *(fourchette initiale programmée de 30 à 50, programme en cours de réalisation en 2020 : 50 logts) ;*~~
- ~~Secteur D : de 6 à 8 logements.~~
- Secteur C :
  1. **Production de cellules commerciales en front de parcelle ET/OU production de logements** ;
     - Si production de logements sur cet espace, une densité minimale de 20 logts/ha est attendue. Soit au moins 4 logements sur la surface constructible (excluant l'espace nécessaire à la voirie) ;
  2. **Réhabilitation** du bâti ancien en milieu de parcelle pour la production de minimum **4** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'offre d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements suivantes sont suggérées :

- Sur rue, on veillera à recréer un front bâti compact et dense, avec des logements de type groupé ou collectif ;
- En arrière de parcelle, on privilégiera un habitat groupé ou individuel dense, à la condition toutefois de produire le nombre de logements retenus par l'OAP ;
- Une mixité de logements est encouragée avec la production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux.

2.5. Les principes d'amenagement paysager et environnemental

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

- La préservation de la végétation en place doit être favorisée pour conserver une partie de la trame d'arbres fruitiers particulièrement dense dans ce secteur ;
- En cas de travaux de coupe, d'abattage et/ou d'arrachage sur ces boisements, le porteur de projet devra :
  - Justifier de la suppression et la compenser en proposant une replantation sur une surface identique ou supérieure (sur le même principe que la prescription n°74 du DOO du SCoT du Pays de Montbéliard Agglomération) ;
  - Les essences locales et adaptées aux changements climatiques seront proposées (voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012).
- Des clôtures végétalisées sont préconisées pour délimiter et mieux insérer les parcelles des futures constructions au cadre naturel environnant.

OAP n°6 « Secteur rue des Jonquilles » :

La modification de l'OAP n°6 porte sur **la protection de l'espace de vergers situé au Nord de l'opération** (traduit par une surcharge graphique au plan de zonage : voir 2.5) et initialement prévue pour la réalisation d'habitat groupé.

Le lotissement le « Clos du Parc » au sud du verger a été réalisé en juillet 2020. Les seuls lots restant à aménager cet espace de vergers et les logements individuels rue des Jonquilles, à l'est de l'opération.

Localisation et prises de vue de l'espace de vergers protégé

PLU en vigueur – Principes d'aménagement de l'OAP n°6

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR RUE DES JONQUILLES »

6.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

PLU modifié – Principes d'aménagement de l'OAP n°6

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR RUE DES JONQUILLES »

4.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

PLU en vigueur – Principes d'aménagement de l'OAP n°6

4.3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer de **20 logements** minimum (1,3 ha).

Les logements à produire seront de type logements groupés ou logements individuels (cf. schéma).

Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux sur le site à bâtir avec un programme de logements groupés

OAP n°7 « Secteur Sous Gros Bois » et n°8 « Secteur Rue Neuve » :

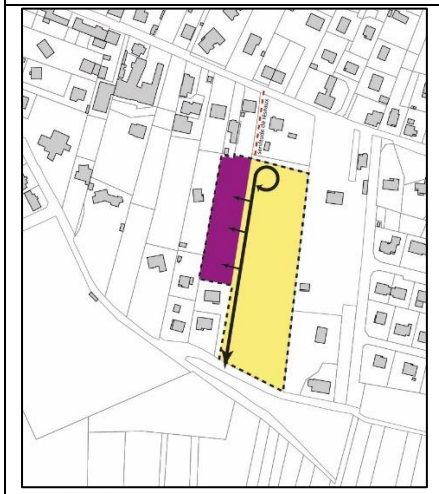
Les modifications relatives aux OAP n°7 et 8 portent sur :

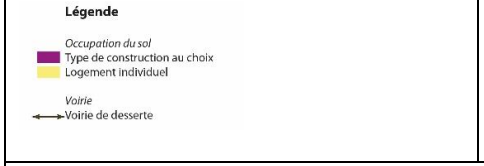
- La fusion des deux secteurs à OAP ;
- L'ajout de principes qualitatifs afin de préserver le cadre urbain et paysager de l'opération d'ensemble :
  - Création d'un cheminement doux entre les 2 secteurs de l'OAP ;
  - Protection des éléments naturels majeurs (linéaires de haie, bosquet) ;
  - Principe visant à limiter l'artificialisation des sols.

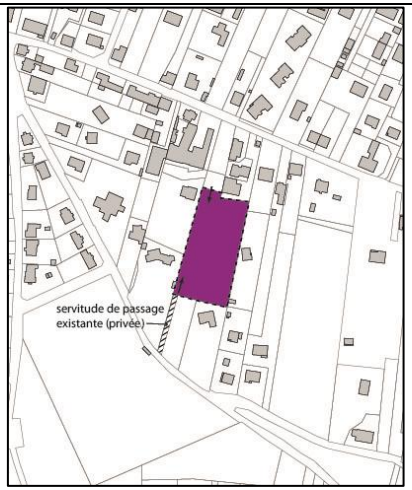
PLU en vigueur – Périmètres des OAP n°7 et 8

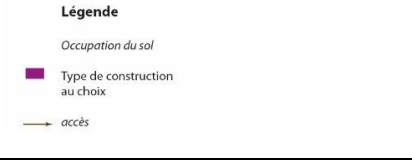
PLU modifié – Périmètre de l'OAP n°5

PLU en vigueur – Principes d'aménagement des OAP n°7 et 8









PLU modifié – Principes d'aménagement de l'OAP n°5

PLU modifié – Principes d'aménagement de l'OAP n°5

5.2. La vocation du site

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante ;
- Permettre l'insertion de petites opérations en densification d'un tissu urbain constitué au coup par coup et présentant des accès difficiles aux voiries et réseaux ;
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et tenant compte des projets déjà autorisés sur le secteur (notamment secteur individuel - jaune) ;
- Préserver la qualité paysagère et écologique du site par la préservation ou la création des linéaires de haies présents sur site et par la préservation des sols en limitant l'imperméabilisation.

5.3. Les modalités de desserte et d'insertion urbaine

Desserte et accès :

Le secteur A situé entre la rue Neuve et la rue Sous Gros Bois sera desservi par la rue Sous Gros Bois située au sud de la zone.

Les constructions seront desservies par une voirie interne à créer avec aire de retournement (il n'y a pas de possibilité d'accès voirie rue Neuve). La voirie desservira des sous-secteurs Ouest et Est.

A noter que les réseaux d'eau et assainissement présents Rue Neuve seront réalisés au moyen d'une servitude à créer sur le foncier privé situé entre la limite nord de l'OAP et la rue Neuve.

Le secteur B situé entre la rue Neuve et la rue Sous Gros Bois pourra être desservi par la rue Neuve à partir de l'opération de logements collectifs de NEOLIA.

Un autre accès pourra être réalisé (pour tout ou partie de la zone) à partir de la rue Sous Gros Bois située au sud de la zone. Cet accès est déjà identifié par le propriétaire qui a divisé sa parcelle en deux entités distinctes dont une est urbanisable immédiatement.

Principes d'insertion urbaine :

La hauteur des bâtiments est modulable de RDC à R+2.

Les clôtures (si elles doivent être créées) seront de taille modérée (hauteur maximum de 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limite séparative). Ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

5.4. La composition de la palette d'offre en habitat

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer au moins **24** logements (1,6 ha nets de surface urbanisable), précisément :

- Secteur A (1,1 ha) : au moins **16** logements,
- Secteur B (0,5 ha) : au moins **8** logements.

La typologie de logements à créer

Le secteur A accueillera des logements individuels sur une bande est et des logements dont la typologie est libre de choix sur une bande ouest (cf. schéma).

Le secteur B accueillera des logements dont la typologie est libre de choix sur l'ensemble de l'emprise.

Sur les espaces dont la typologie est libre de choix, il est recommandé de réaliser des logements groupés et/ou collectifs.

Une mixité de logements est également demandée, avec la production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux sur le site à bâtir avec un programme de logements groupés.

5.5. Les principes d'amenagement paysager et environnemental

Préservation des éléments naturels du site

La parcelle boisée n°105 située au sud à l'extérieur de la zone est une parcelle soumise au régime forestier (cf. Annexe n°6.3 + plan au 1/5000°). De par leur proximité avec cette dernière, les constructions de l'OAP devront tenir compte du recul de 30 mètres imposé par la prescription n°73 du SCoT du Pays de Montbéliard Agglomération.

Les linéaires de haies :

- Sur la frange est du secteur A (parcelle AN n°338) le linéaire est à préserver et/ou à créer.
- Sur le secteur B (parcelles AN n°206 et 230), le linéaire est à préserver et/ou à compenser en prévoyant la replantation des sujets sur site.

En cas de travaux de coupe, d'abattage et/ou d'arrachage sur ces boisements, le porteur de projet devra :

- Justifier de la suppression et la compenser en proposant une replantation sur une surface identique ou supérieure (sur le même principe que la prescription n°74 du DOO du SCoT du Pays de Montbéliard Agglomération) ;
- Les essences locales et adaptées aux changements climatiques seront proposées (voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012).

En complément, les parcelles sont occupées par des arbres fruitiers ou d'ornement, ces derniers pourraient être conservés ou renouvelés dans le cadre des opérations à venir.

Limiter l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation du sol est limitée (secteur B et frange ouest du secteur A). Un maintien de 30 % minimum d'espace de pleine terre doit être respecté en ayant recours à différents types d'aménagement

PLU modifié – Principes d'aménagement de l'OAP n°5

(plantations d'arbres, noues paysagères, engazonnement, jardins partagés…).

5.6. Les conditions d'urbanisation

L'aménagement et l'urbanisation sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations sans pour autant remettre en question les principes d'aménagement énoncés.

3.4 Modifications majeures réalisées sur l'OAP Boutonnerets

3.4.1 Contexte et justifications

Des objectifs généraux d'aménagement du site inchangés

Hormis la volonté communale de préserver la qualité paysagère et environnementale, les objectifs d'aménagement attendus sur ce secteur restent les mêmes :

- Proposer un habitat de qualité et diversifié, dans un secteur desservi par les équipements collectifs et le réseau de bus ;
- Redonner des usages bien déterminés à ce futur quartier mixte habitat/équipements, qui soient les moins nuisants possibles pour les habitants et les usagers ;
- Intégrer l'ensemble des logements et équipements du secteur dans un projet global et recréer un espace central de sports-loisirs connecté par des cheminements doux ;
- Maintenir la qualité paysagère et écologique du site par la préservation du parc boisé autour de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), en créant et/ou conservant les linéaires de haies autour du site et, sur site, le sol et ses fonctions (limitation de l'imperméabilisation).

Une adaptation des emprises et de la programmation au regard des projets réalisés ou programmés

Le périmètre, la programmation et la répartition des fonctions/usages de l'OAP évoluent afin qu'elle soit à jour et adaptée au contexte actuel. Elle prend en compte notamment les projets suivants :

- La réalisation du lotissement « Clos Champêtre » réalisé entre 2021 et 2023 sur les Bas Boutonnerets. Par conséquent, le périmètre de l'OAP est adapté pour retirer cet espace déjà aménagé ;
- Le projet d'agglomération concernant l'extension de la déchetterie. Inscrite au schéma directeur des déchetteries de 2024 de PMA, l'extension projetée se fera entre la plateforme actuelle et la RD 35 sur une surface d'environ 8 200 m² ;
- Le projet communal de renforcement du pôle sports-loisirs (déplacement des terrains de foot et du boulodrome du centre-ville et création d'une aire de jeux) ;
- La réhabilitation et/ou rénovation de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) par un porteur de projet privé pour la réalisation de logements séniors (en cours de réflexion). Par conséquent, le périmètre de l'OAP est adapté pour prendre en compte ce projet.
- La programmation résidentielle (densités, typologies de logements) est adaptée au regard des tissus pavillonnaires environnants, des caractéristiques des terrains à aménager (pente, boisements…). Sur l'OAP (secteur A et B), un minimum de 60 logements est attendu.

Un projet modifié pour améliorer la prise en compte du cadre environnemental et paysager du site

La commune souhaite préserver et maintenir la qualité paysagère et environnementale du lieu et assurer la bonne cohabitation des différentes fonctions.

Relativement absente dans l'OAP du PLU en vigueur, la qualité environnementale et écologique se traduit ici par des principes qui visent à protéger et/ou renforcer les principaux éléments de paysage du site (parc boisé de l'ADAPEI, linéaires de haie en partie nord-ouest ; franges paysagères à traiter autour des périmètres de chaque fonction ; …).

Une attention particulière devra être apportée vis-à-vis de l'intégration des nouvelles constructions (densités, typologies, hauteurs) au regard des tissus pavillonnaires environnants et du dénivelé du terrain afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'existant.

De plus, la commune souhaite que les secteurs voués à l'habitat soient plus qualitatifs.

- Pour le secteur de la MAS, elle ajoute des principes comme la préservation du parc boisé ;
- Pour le secteur non bâti à l'est, elle souhaite que le futur projet soit plus sobre en matière de consommation foncière. Elle définit comme principes la réalisation d'un mélange de logements collectifs et individuels et le maintien de 30 % du site en espace perméable.

Il est nécessaire de faire évoluer l'OAP pour qu'elle soit cohérente avec les projets réalisés, en cours et à venir et pour apporter de la lisibilité à la zone.

L'OAP initiale prévoyait que la zone devait s'urbaniser au travers d'un aménagement d'ensemble. Toutefois, ce principe ne correspond plus aux intentions de la commune qui souhaite concentrer son projet d'éco-lotissement sur une partie seulement de la zone AU, le reste du foncier étant sous maîtrise privée.

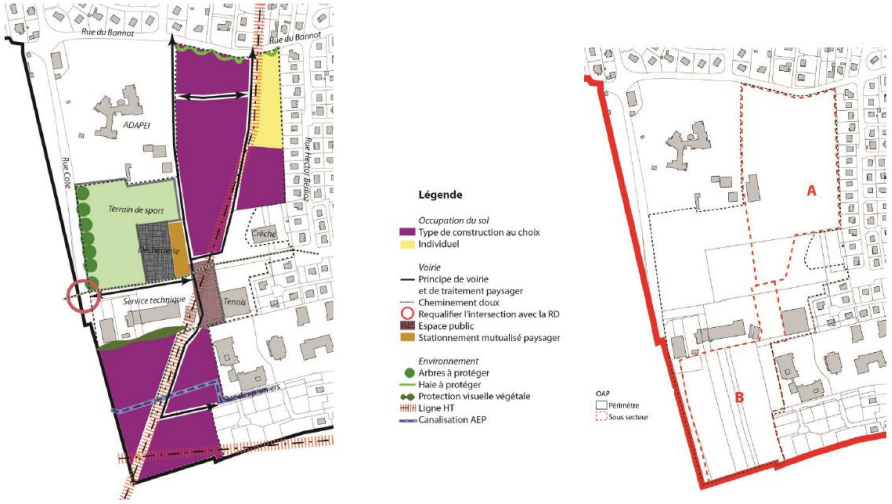
Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer l'OAP, tant dans sa partie écrite que graphique, afin de permettre une urbanisation progressive et par phases de la zone.

3.4.2 Modifications proposées

PLU en vigueur - OAP Boutonnerets initiale

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « SECTEUR DE BOUTONNERETS »

4.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



4.2. LA VOCATION DU SITE

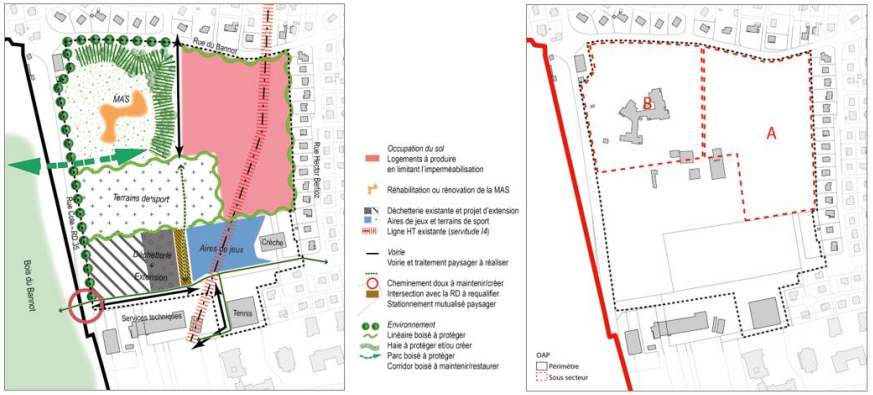
Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont donc les suivants :

- Proposer un habitat de qualité et diversifié, dans un secteur desservi par les équipements collectifs et le réseau de bus,
- Redonner des usages bien déterminés à ce nouveau quartier mixte habitat/équipements, qui soient les moins nuisants possibles pour les habitants et les usagers,
- Intégrer l'ensemble des équipements du secteur dans un projet global et recréer un espace central de loisirs connecté par des cheminements doux.

PLU modifié - OAP Boutonnerets actualisée

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « SECTEUR DE BOUTONNERETS »

3.1. LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



3.2. LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Proposer un habitat de qualité et diversifié, dans un secteur desservi par les équipements collectifs et le réseau de bus ;
- Redonner des usages bien déterminés à ce futur quartier mixte habitat/équipements, qui soient les moins nuisants possibles pour les habitants et les usagers ;
- Intégrer l'ensemble des logements et équipements du secteur dans un projet global et recréer un espace central de sports-loisirs connecté par des cheminements doux ;
- Préserver la qualité paysagère et écologique du site par la préservation du parc boisé situé autour de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), en préservant et/ou replantant les linéaires de haies en frange du site et des différentes fonctions et par la préservation des sols en limitant l'imperméabilisation.

PLU en vigueur - OAP Boutonnerets initiale

4.3. Les modalités de desserte et d'insertion urbaine

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit en permettre une desserte fonctionnelle en respectant les principes suivants :

- L'urbanisation du site sera desservie par un axe principal nord-sud, pouvant longer le tracé de la ligne haute tension. La nouvelle desserte se raccordera à la voirie existante :
  - A l'ouest, avec la route de Bondeval : l'intersection avec la RD nécessitant d'être requalifiée pour améliorer la qualité de l'entrée du quartier et pour intégrer le trafic routier supplémentaire.
  - A l'est, avec une connexion possible avec la rue du lotissement des Pruniers.
- Cette trame principale est complétée par un réseau parallèle de cheminements doux.
- Une zone de stationnement est réservée pour les futurs terrains de foot, à côté de la déchetterie. Ces emplacements seront mutualisés avec les autres équipements en place (terrains de tennis, crèche). Leur aménagement s'inscrit dans le réaménagement du giratoire.

Principe d'insertion urbaine :

- Les futures constructions devront rechercher une orientation plein sud optimale.

4.4. La composition de la palette d'offre en habitat

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer de **110 à 150 logements** (7,5 ha), précisément :
- secteur A : de **80 à 100** logements,
- secteur B : de **30 à 50** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, toutes les typologies de logements sont préconisées à condition de répondre aux objectifs de production de logements retenus pour l'OAP.

Une mixité de logements est encouragée sur l'ensemble du site (secteurs A et B), avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

4.5. Les principes d'amenagement paysager et environnemental

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.
- Les espaces de transition entre les différentes zones du site, à proximité de la crèche et des équipements sportifs sont traités.
- Les principaux alignements d'arbres sont à préserver en particulier :
  - Le réseau de haies existantes le long de la rue du Bannot),
  - Les arbres présents le long de la route de Bondeval (en bordure du terrain de foot),
- Une protection visuelle végétale sera aménagée entre les parcelles à vocation d'activités économiques et celles destinées à la construction de logements (secteur B),
- Le stationnement mutualisé des terrains de foot sera paysagé, en privilégiant une perméabilisation des places de stationnement.

4.6. Les conditions d'ouverture a l'urbanisation

L'urbanisation et l'aménagement des secteurs A et B sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, on veillera à prendre en compte les servitudes suivantes :
- la ligne haute tension nord-sud,
- la canalisation d'alimentation en eau potable (AEP) traversant le sud du secteur depuis la RD35 (route de Bondeval) jusqu'au lotissement des Pruniers.

PLU modifié - OAP Boutonnerets actualisée

3.3. Les modalités de desserte et d'insertion urbaine

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit en permettre une desserte fonctionnelle en respectant les principes suivants :

La partie résidentielle du site sera desservie par la réutilisation des réseaux et/ou délaissés existants notamment :
- Une voie partagée multimodale nord-sud débouchant sur la rue du Bannot desservira le site de la MAS et les futurs logements du site ;
- Le tracé de la ligne haute tension traversant le site pourra être utilisé de manière préférentielle pour accueillir la voirie de desserte interne et/ou une coulée verte et paysagère (promenade plantée) de manière à connecter par des cheminements doux les futures constructions aux équipements présents au sud et à l'ouest du site.

La partie équipement (au sud) sera desservie par le réseau existant :
- À l'ouest, avec la route de Bondeval : l'intersection avec la RD 35 sera requalifiée pour améliorer la qualité de l'entrée du quartier et pour intégrer le trafic routier supplémentaire engendré par les équipements futurs notamment la déchetterie et son extension.

Cette trame viaire est complétée par un réseau parallèle de cheminements doux.
- Ceux existants sont à conforter/valoriser afin de rendre faciles et agréables les connexions entre les équipements, le Bois du Bannot (à l'ouest) et les secteurs résidentiels ;
- D'autres sont à créer pour développer la porosité de l'ensemble de l'opération et permettre les connexions nord-sud.

Un espace de stationnements paysager avec un revêtement perméable et/ou semi-perméable (à côté de la déchetterie) est réservé pour les futurs usagers des équipements. Les emplacements seront mutualisés avec les autres équipements déjà existants (terrains de tennis, pump track, crèche).

Le stationnement proprement lié aux activités de sport (terrains de foot et boulodrome) sera réalisé sur l'emprise définie pour ces équipements. Il sera également végétalisé et bénéficiera d'un revêtement perméable et/ou semi-perméable.

Principes d'insertion urbaine :

Les mesures énoncées participeront à l'aspect qualitatif du projet (espaces végétalisés et/ou jardinés) pour être ainsi en harmonie avec l'environnement existant.
- Les futures constructions devront rechercher une orientation vers le Sud et une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie des logements à produire.
  - Pour le secteur A, la pente Nord-Sud depuis la rue du Bannot jusqu'au cœur du secteur devra être prise en compte en proposant des constructions qui s'intègrent harmonieusement dans cette déclivité en évitant au maximum les travaux de déblais-remblais.
  - Pour le secteur A, un maximum de 2 niveaux (R+1 maximum) est autorisé.
- Les façades des nouvelles constructions, devront respecter un recul de 4 mètres minimum depuis les limites du périmètre du site. Pour les constructions situées le long des équipements (aires de jeux / crèche), le recul pourra être plus important de manière à maintenir un écran végétal et assurer la cohabitation des fonctions ;
- Les clôtures (si elles doivent être créées) seront de taille modérée (hauteur maximum de 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limite séparative). Ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

3.4. La composition de la palette d'offre en habitat

La production de logements par secteur

L'objectif est de créer minimum **60** logements (7,1 ha) :
- Secteur A (3,7 ha) : minimum **40** logements ;
- Secteur B (3,4 ha) : minimum **20** logements.

La typologie de logements à créer

Afin d'offrir une palette d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, l'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :
- Secteur A : **collectifs (a minima 20 % des logements à produire) puis intermédiaires et/ou individuels** ;
- Secteur B : **réhabilitation ou rénovation de la MAS** (environ 20 logements dédiés aux séniors) et création de **logements de fonction** pour le personnel encadrant.

Une mixité de logements est encouragée sur l'ensemble du secteur A, avec la production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux. De plus, tout ou partie de l'offre de logements pourra être en location et/ou location-accession.

3.5. Les principes d'amenagement paysager et environnemental

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

L'aménagement vise à préserver le plus possible la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, qualité paysagère…).

Préservation des éléments naturels du site

Les principaux alignements et massifs d'arbres sont à préserver en particulier :
- Le réseau de haies existantes le long de la rue du Bannot et de la RD 35 ;
- Le parc boisé localisé autour de la MAS ;
- Le corridor boisé entre le bois du Bannot et le parc boisé de la MAS est maintenu et/ou restauré.

Les espaces de transition et franges paysagères entre les différentes fonctions du site, à proximité de la crèche et des équipements sportifs, sont traités de manière à apporter une qualité paysagère et visuelle. Elles participeront à la bonne cohabitation des fonctions.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Le stationnement mutualisé des équipements de sport-loisirs sera paysagé, en privilégiant la perméabilité des places.

L'imperméabilisation du sol est limitée (secteur A et B).

- Pour le secteur B, il est prévu la réhabilitation ou rénovation[1] de la MAS. Des espaces sont identifiés afin d'accueillir les nouvelles constructions correspondantes au(x) logement(s) de fonction du futur équipement ;
- Pour le secteur A, un maintien de 30 % minimum d'espace de pleine terre doit être respecté. Pour arriver à cette fin, le porteur de projet peut avoir recours à différents types d'aménagement (plantations d'arbres, noues paysagères, engazonnement, jardins partagés...).

Les espèces plantées devront être diversifiées et respecter les essences végétales locales et/ou prévues pour résister aux effets du changement climatique (voir guide de PMA – 2012).

3.6. LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation et l'aménagement des secteurs A et B se fera soit au travers d'une opération d'ensemble soit de manière indépendante.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur A est conditionné à la réalisation du secteur B (prioritaire) et des secteurs à OAP identifiés sur la commune (OAP n°1 – Centre-ville et OAP n°5 – Sous Gros Bois).

[1] Il est entendu par rénovation de la MAS, la démolition-reconstruction sur l'emprise au sol du bâtiment de l'ADAPEI.

B – AUTRES MODIFICATIONS

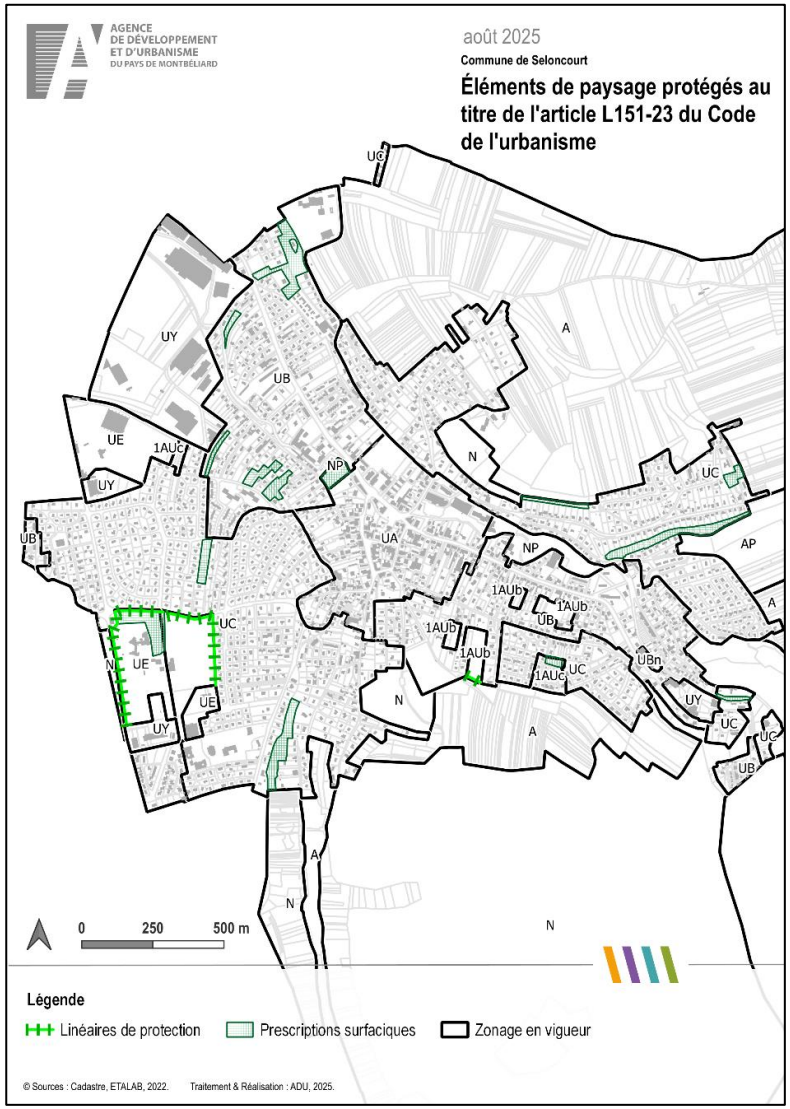
4 Préservation/compensation d'éléments de paysage en zone urbaine

Dans le but de maintenir et de préserver les espaces de nature en ville, certains éléments de paysage (environ 9 hectares de boisements, vergers et haies) situés en zone UB, UC et UE sont protégés au titre de l'article L. +151-23 du Code de l'urbanisme. Ce travail complète le repérage des arbres fruitiers en zone A qui figurent dans le règlement graphique de la commune, également protégés au titre de cet article.

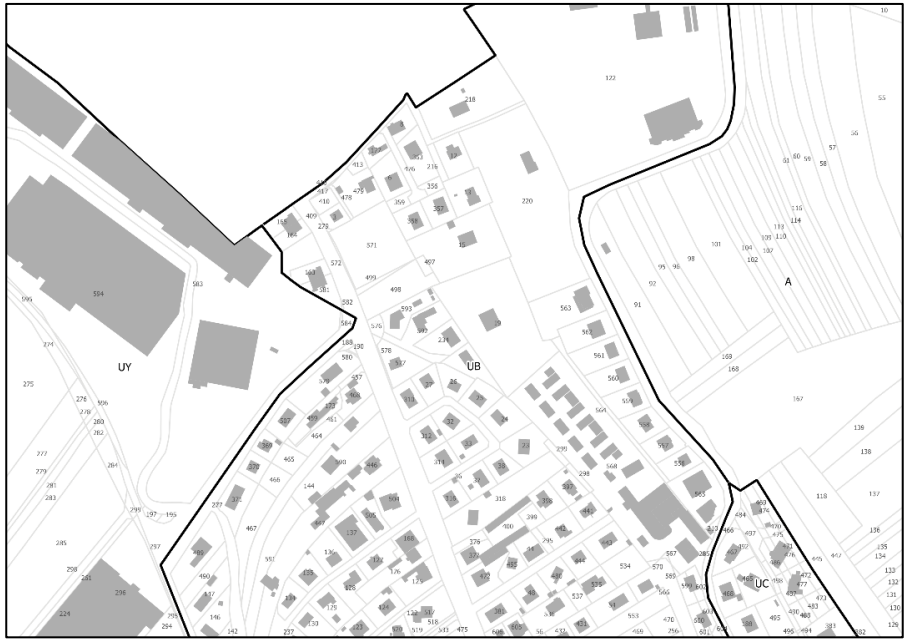
Les espaces nouvellement identifiés correspondent à des gisements exclus de l'analyse foncière en raison de leur qualité paysagère. La présence et la pénétration de la nature dans la commune permet de maintenir une porosité avec les espaces environnants, nécessaire à la pérennité de la faune et de la flore.

4.1 Modifications du règlement graphique

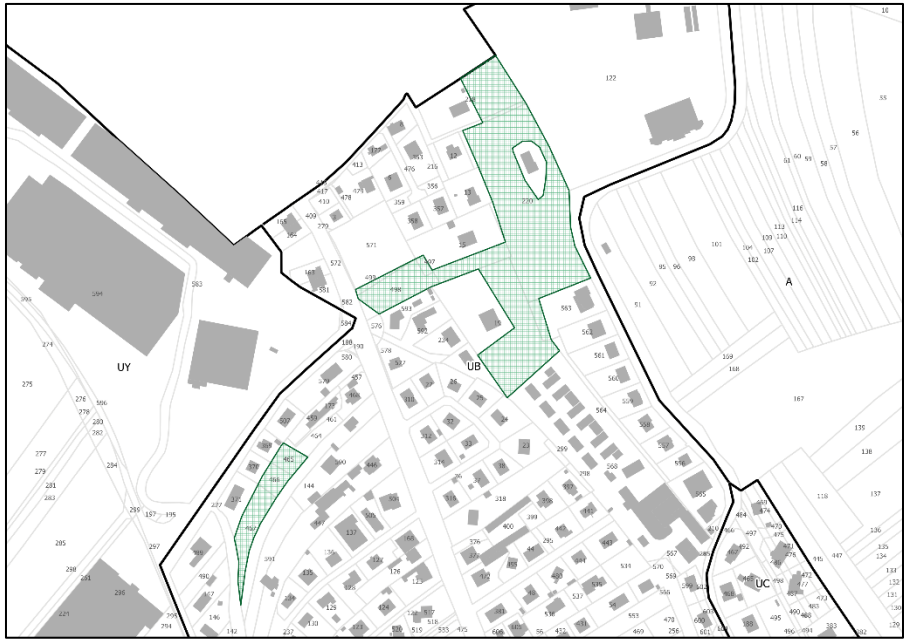
Zonage modifié (éléments de paysage uniquement)



Zonage en vigueur (nord de la commune)



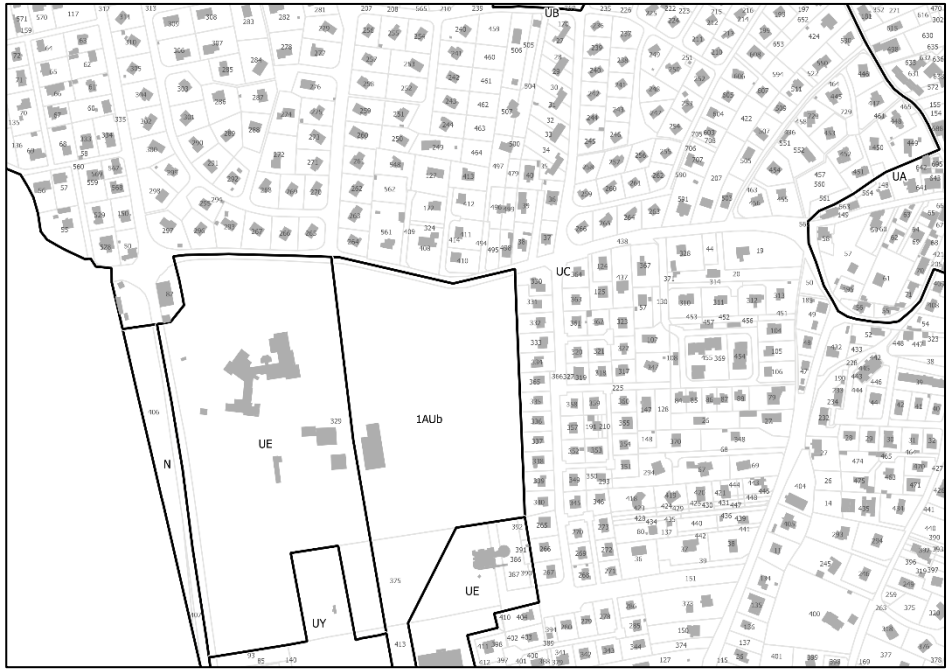
Zonage modifié (nord de la commune)



Zonage en vigueur (Rue de la Pâle/Rue Clair Soleil)

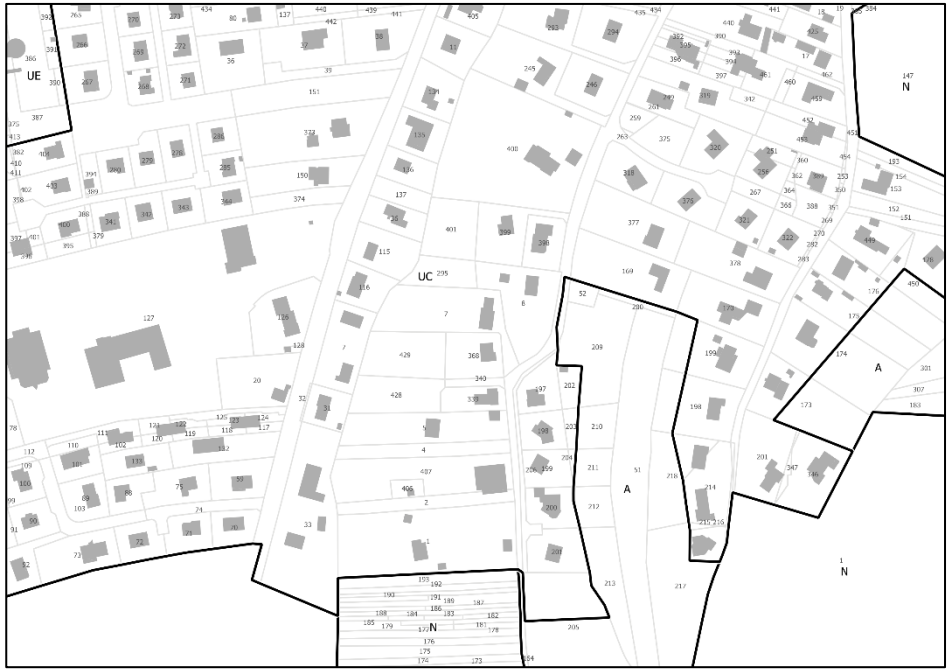
Zonage modifié (Rue de la Pâle/Rue Clair Soleil)

Zonage en vigueur (Boutonnerets/ADAPEI/Verger conservatoire)



Zonage modifié (Boutonnerets/ADAPEI/Verger conservatoire)

Zonage en vigueur (sud de la commune)



Zonage modifié (sud de la commune)

Zonage en vigueur (est de la commune)

Zonage modifié (est de la commune)

4.2 Mise à jour du règlement écrit

Règlement écrit en vigueur

PLU en vigueur – Dispositions générales

commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

Pour rappel, la réglementation applicable en matière d'archéologie est la suivante : code du patrimoine et notamment son livre V, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2002, modifiée par la loi n°2003-707 du n1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004, et enfin la loi n°2004-804 du 09 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 7).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations… » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux…peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricoles (A) et naturelles (N).

Les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :

- **La zone UA** : zone urbaine de bâti dense.
- **La zone UB :** périphérie immédiate du centre ancien comportant une diversité fonctionnelle et une densité modérée
- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité, principalement affectée à l'habitation.
- **La zone UE :** zone dédiée aux équipements collectifs.
- **La zone UY :** zone affectée aux activités économiques.

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent dans les zones 1AU (1AUb, 1AUc).

Les zones agricoles (A) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **AP**, présentant un intérêt paysager fort.

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comporte 2 sous-secteurs :

- **NH**, secteur comportant des hameaux à développement limité.
- **NP**, correspondant aux parcs urbains.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques aux articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

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

Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme « ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).
2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc.) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

Règlement écrit modifié

PLU modifié – Dispositions générales (nouvel article 4, anciens articles 4 et 5 deviennent articles 5 et 6).

commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

Pour rappel, la réglementation applicable en matière d'archéologie est la suivante : code du patrimoine et notamment son livre V, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2002, modifiée par la loi n°2003-707 du n1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004, et enfin la loi n°2004-804 du 09 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 7).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations… » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux…peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricoles (A) et naturelles (N).

Les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :

- **La zone UA** : zone urbaine de bâti dense.
- **La zone UB :** périphérie immédiate du centre ancien comportant une diversité fonctionnelle et une densité modérée
- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité, principalement affectée à l'habitation.
- **La zone UE :** zone dédiée aux équipements collectifs.
- **La zone UY :** zone affectée aux activités économiques.

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent dans les zones 1AU (1AUb, 1AUc).

Les zones agricoles (A) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **AP**, présentant un intérêt paysager fort.

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comporte 2 sous-secteurs :

- **NH**, secteur comportant des hameaux à développement limité.
- **NP**, correspondant aux parcs urbains.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques aux articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

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

Article 4 – Éléments paysagers remarquables identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et espaces boisés classés identifiés application de l'article L. 113-1

Éléments paysagers remarquables

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ils sont repérés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme et entraînent l'application d'une déclaration préalable en cas de travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments au plan local d'urbanisme conformément aux articles L.421-4 et R.421-17 d) du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage remarquables identifiés (linéaires de haies, arbres isolés, alignements d'arbres et boisements remarquables, ...) sur le document graphique du règlement (Cf. plan de zonage) et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu des articles L.151-23 et L.151-7 du code de l'urbanisme doivent être conservés, maintenu et remis en état comme le prévoit les prescriptions exposées ci-après.

Ces mesures ne s'appliquent pas pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Dans le cas contraire, les porteurs devront respecter les prescriptions citées ci-dessous de nature à assurer leur préservation.

Catégories	Identification	Prescriptions
Vergers **(Cf. Prescription n°75 du SCoT)**	Sont considérés comme vergers les terrains plantés d'arbres fruitiers, au minimum 6 avec une densité supérieure ou égale à 70 arbres par hectare. Ces secteurs privés, non bâtis, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des villages et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public et les voies de communication. De plus, ils font partie de la culture ancestrale et traditionnelle du territoire.	Mesures prescriptives : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un verger repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la sécurité et la fonctionnalité des accès. Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Seules les constructions légères et les travaux destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés. Les constructions légères sont autorisées dans une limite de 2,50 m de hauteur à l'égout du toit et d'une surface plancher de 20 m². D'autres constructions pourront être acceptées sous condition d'apporter des justifications techniques ou urbaines.
		Mesures compensatoires : En cas de travaux de coupe, d'abattage et/ou d'arrachage, le porteur de projet devra : Justifier de la suppression et proposer une replantation du verger de surface identique ou supérieure à celui supprimé (Cf. schéma prescription n°74 du DOO du SCoT Nord Doubs). Les essences locales seront privilégiées (voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012).
Catégories	**Identification**	**Prescriptions**
Boisements **(Cf. Prescription n°75 du SCoT)**	Sont inclus dans les boisements, les linéaires de haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, parc. Ces éléments sont essentiels, pour préserver la nature en ville (infiltration des eaux de pluie, îlots de fraîcheur...) et la biodiversité du territoire dans un contexte de grandes cultures et de prairies qui tendent à s'artificialiser sur le plateau.	Mesures prescriptives : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la sécurité et la fonctionnalité des accès. Ne sont pas concernés par ces dispositions les équipements d'intérêt collectif et services publics. Mesures compensatoires : En cas de travaux de coupe, d'abattage et/ou d'arrachage, le porteur de projet devra : - Justifier de la suppression et proposer une replantation du boisement à proximité et de surface identique* ou supérieure à celui supprimé (Cf. schéma prescription n°74 du DOO du SCoT Nord Doubs). Les essences locales seront privilégiées (voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012). Respecter un recul de 10 mètres pour toute construction et installation venant s'implanter à proximité d'un élément identifié.

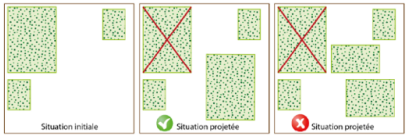


Schéma des mesures compensatoires prévues pour les vergers et boisements identifiés au titre du L.151-23

**Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête.*

Les espaces boisés classés

Le PLU identifie et localise également les espaces boisés classés de la commune (voir annexe), soumis au régime des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme « ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).
2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc.) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.
3. 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* ». (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

Article 6 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisations ou déclarations préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tous massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Les travaux d'entretien sur les berges et dans le lit du cours d'eau incombent aux propriétaires riverains dès l'achèvement des travaux, en application des articles L.215-2 et L.215-14 du code de l'environnement :

- *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.

Règlement écrit en vigueur

Dispositions applicables à la zone UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA couvre les zones de centralités, à caractère ancien ou non, pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation et ses annexes, de services et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines, afin de conférer à cette zone, un caractère de centralité très marqué.

La zone UA est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle ».

Enfin, la zone UA est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements ,dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.
- les opérations et constructions devant être compatibles avec les OAP des 2 secteurs du « Centre-ville/terrain de sport » et de la « Rue de la Pâle ».

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :

- Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux

Règlement écrit modifié

Dispositions applicables à la zone UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA couvre les zones de centralités, à caractère ancien ou non, pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation et ses annexes, de services et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines, afin de conférer à cette zone, un caractère de centralité très marqué.

La zone UA est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle ».

Enfin, la zone UA est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Sont repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les aménagements impactant ces éléments sont soumis au régime de la déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de ces éléments de biodiversité figurent à l'article des dispositions générales communes aux zones.

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements ,dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages

Règlement écrit en vigueur

Dispositions applicables à la zone UB

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre ancien de part et d'autre de la RD34 et quelques écarts en périphérie des communes limitrophes.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines. Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport », « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne ».

Elle comporte également une zone UBn correspondant à l'ancienne usine Paul Japy (nouveaux établissement Devaux-Meinen), dont les sols sont potentiellement pollués.

La zone UB est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UB est également ponctuellement concernée par un risque fort d'éboulement de falaise (limite Valentigney – rue des Casernes) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- la démolition ou la modification de certains éléments patrimoniaux et d'intérêt paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
- Les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).
- l'édification de toute construction à moins de 2m des berges du Gland.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans le secteur à risque d'éboulement de falaise figurant au zonage (limite Valentigney - rue des casernes), toute construction est interdite.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements ,dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget

Règlement écrit modifié

Dispositions applicables à la zone UB

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre ancien de part et d'autre de la RD34 et quelques écarts en périphérie des communes limitrophes.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés dans le respect de leurs caractéristiques urbaines. Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB est soumise aux dispositions des OAP des secteurs « Centre-ville-terrain de sport », « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne ».

Elle comporte également une zone UBn correspondant à l'ancienne usine Paul Japy (nouveaux établissement Devaux-Meinen), dont les sols sont potentiellement pollués.

La zone UB est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UB est également ponctuellement concernée par un risque fort d'éboulement de falaise (limite Valentigney – rue des Casernes) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Sont repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les aménagements impactant ces éléments sont soumis au régime de la déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de ces éléments de biodiversité figurent à l'article des dispositions générales communes aux zones.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs,
- la démolition ou la modification de certains éléments patrimoniaux et d'intérêt paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.
- Les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).
- l'édification de toute construction à moins de 2m des berges du Gland.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans le secteur à risque d'éboulement de falaise figurant au zonage (limite Valentigney - rue des casernes), toute construction est interdite.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et

Règlement écrit en vigueur

Dispositions applicables à la zone UC

ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à plus faible densité urbaine, couvrant un tissu pavillonnaire et de petits collectifs.

Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UC est soumise aux dispositions de l'OAP du secteur « Centre-ville-terrain de sport ».

La zone UC est partiellement concernée par un risque de glissement de terrain-aléa moyen. Les terrains exposés au risque sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique et font l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UC est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UC est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie,
- les constructions à usage agricole destinées à abriter des animaux ou pouvant engendrer des reculs sanitaires,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements ,dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Règlement écrit modifié

Dispositions applicables à la zone UC

ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à plus faible densité urbaine, couvrant un tissu pavillonnaire et de petits collectifs.

Les annexes de constructions à usage d'habitation, les services, les activités urbaines et les équipements collectifs sont autorisés. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UC est soumise aux dispositions de l'OAP du secteur « Centre-ville-terrain de sport ».

La zone UC est partiellement concernée par un risque de glissement de terrain-aléa moyen. Les terrains exposés au risque sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique et font l'objet de prescriptions dans le règlement.

La zone UC est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement.

Enfin, la zone UC est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Sont repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les aménagements impactant ces éléments sont soumis au régime de la déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de ces éléments de biodiversité figurent à l'article des dispositions générales communes aux zones.

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie,
- les constructions à usage agricole destinées à abriter des animaux ou pouvant engendrer des reculs sanitaires,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts

Règlement écrit en vigueur

Dispositions applicables à la zone UE

ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles (centre de formation du FC Sochaux, ADAPEI et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets).

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les affouillements, s'ils sont nécessaire à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou d'équipement d'intérêt collectif par l'adaptation du terrain.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Article UE3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de 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.

Règlement écrit modifié

Dispositions applicables à la zone UE

ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles (centre de formation du FC Sochaux, ADAPEI et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets).

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert.

Sont repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les aménagements impactant ces éléments sont soumis au régime de la déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de ces éléments de biodiversité figurent à l'article des dispositions générales communes aux zones.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les affouillements, s'ils sont nécessaire à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou d'équipement d'intérêt collectif par l'adaptation du terrain.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Article UE3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

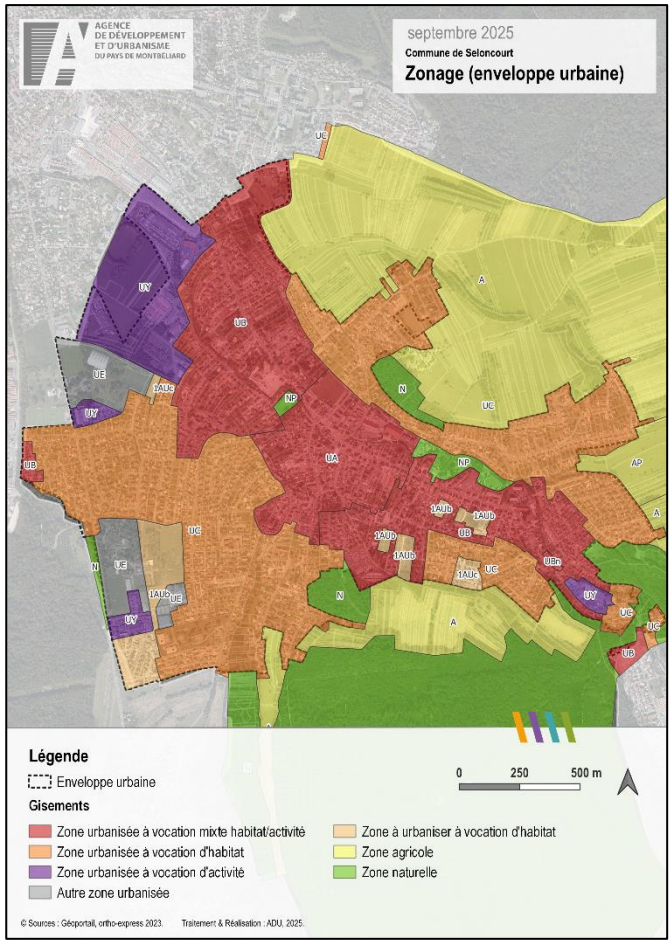
Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

5 Mise à jour du zonage

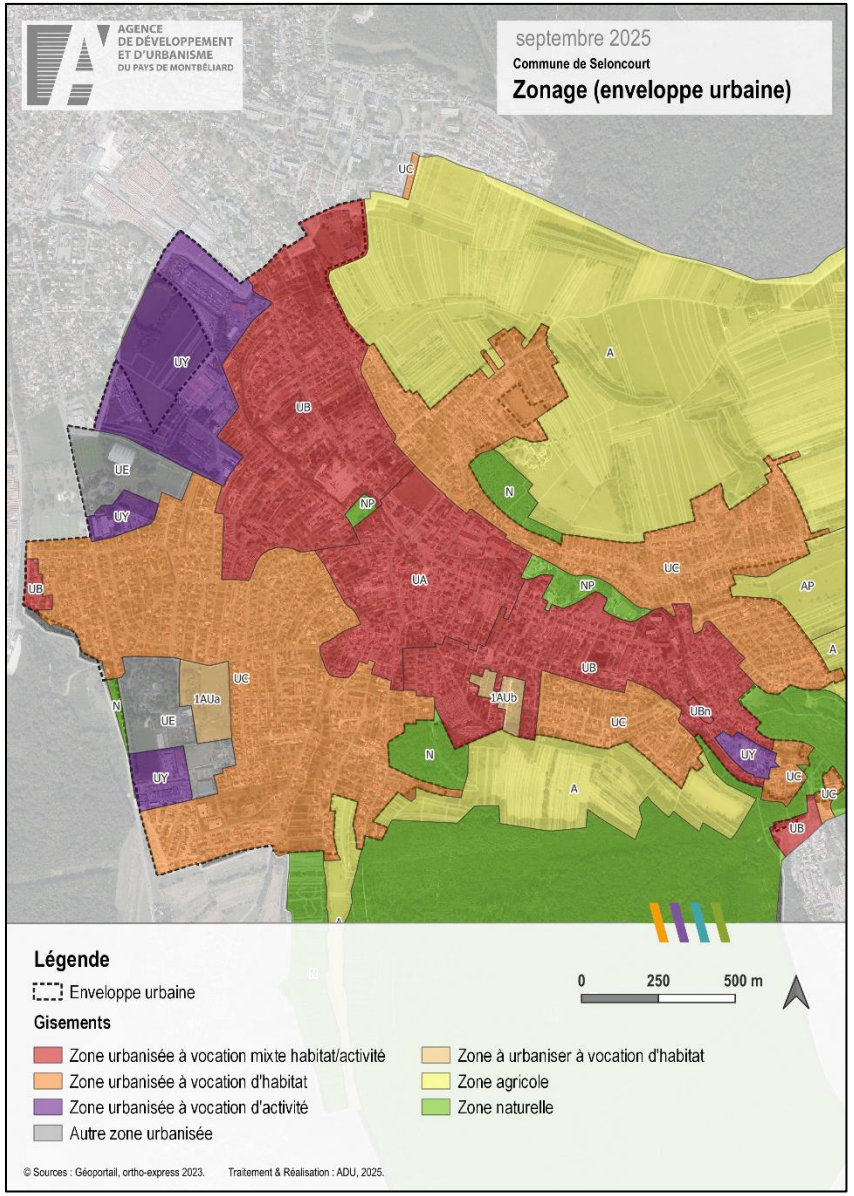
5.1 Modifications du règlement graphique

Le règlement graphique est mis à jour afin de prendre en compte la modification des OAP et simplifier le zonage (suppression du micro-zonage 1AU en zone UB et redéfinition de l'emplacement réservé n°1).

Zonage en vigueur (enveloppe urbaine de la commune)

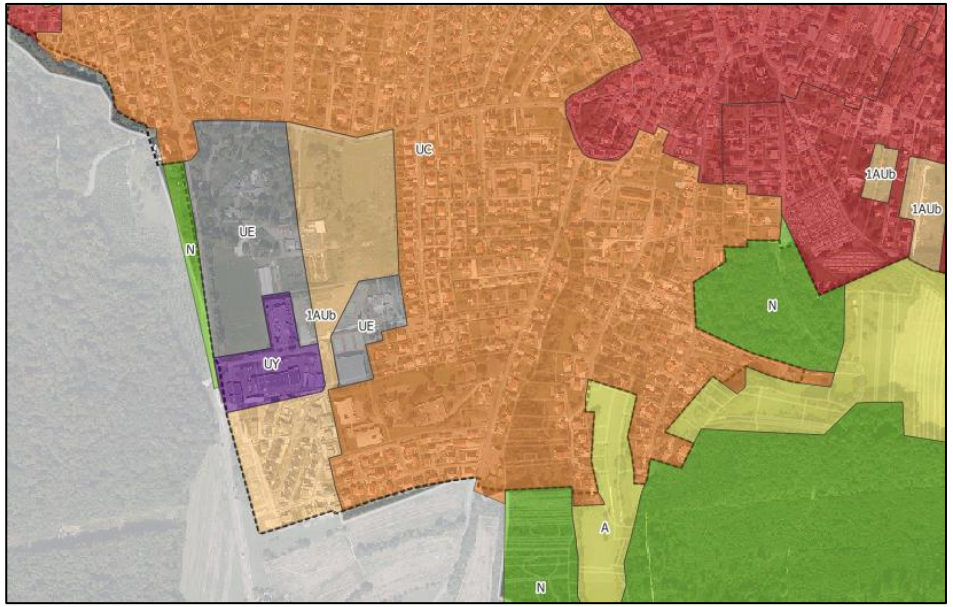


Zonage modifié (enveloppe urbaine de la commune)

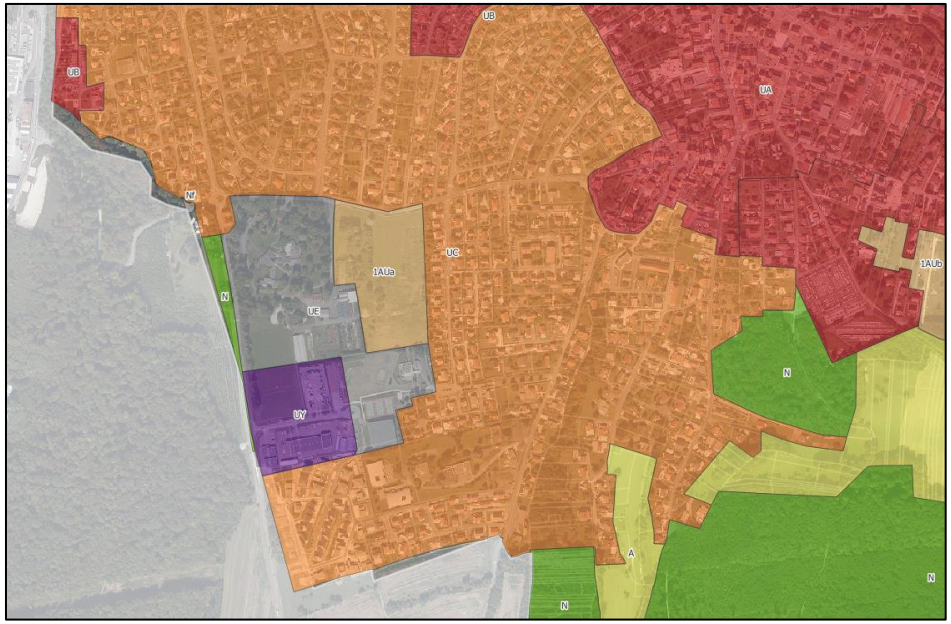


Zonage en vigueur (secteur des Boutonnerets)

Le secteur des Boutonnerets est redécoupé pour être mis en cohérence avec les emprises et occupations réelles du site. Le secteur des Hauts Boutonnerets au Sud (1AUb) est basculé en UC du fait de son urbanisation récente. Pour les Bas Boutonnerets, l'espace prévu pour accueillir une opération immobilière est basculé en 1AUa (1AUb dans le PLU en vigueur), le secteur UY est élargi de manière à accueillir l'extension de la déchetterie, prévue par l'agglomération. Enfin, les zones UE correspondant à la MAS, au terrain de football et aux équipements de loisirs, y compris ceux à venir (déplacement du terrain de football, boulodrome… Voir 3.4.2) sont couplés dans une seule zone.

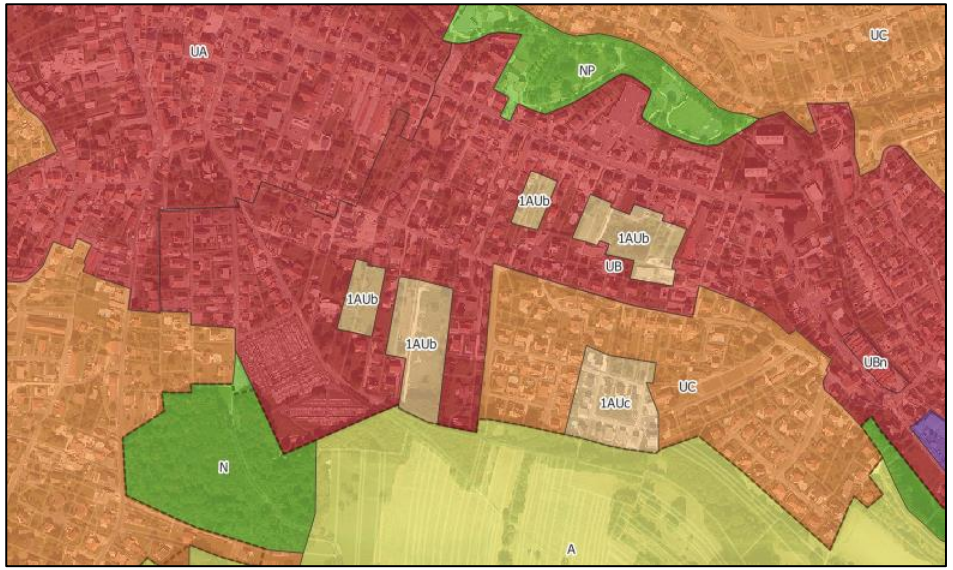


Zonage modifié (secteur des Boutonnerets)

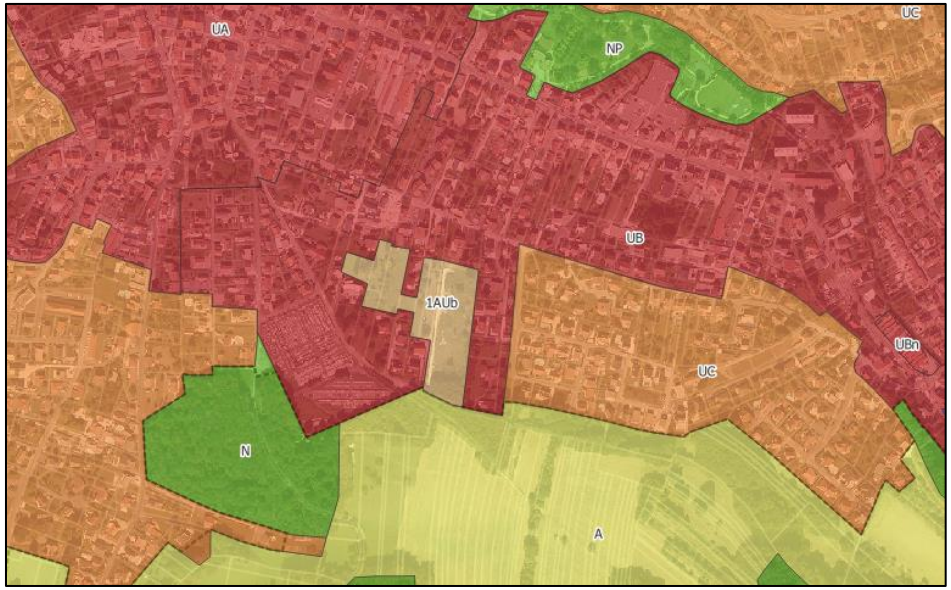


Zonage en vigueur (autre zones 1AU)

Les zones 1AUb des OAP « Rue Neuve » et « Sous Gros Bois » sont fusionnées pour ne faire qu'un ensemble. La zone 1AUC de l'OAP Jonquilles est basculée en zone UC en raison de son urbanisation. Les zones 1AUb à proximité de la D34, le long du centre, sont reclassées en zone UB en raison de leur petite taille et du fait qu'aucune OAP n'existe à ce jour sur ces deux espaces.

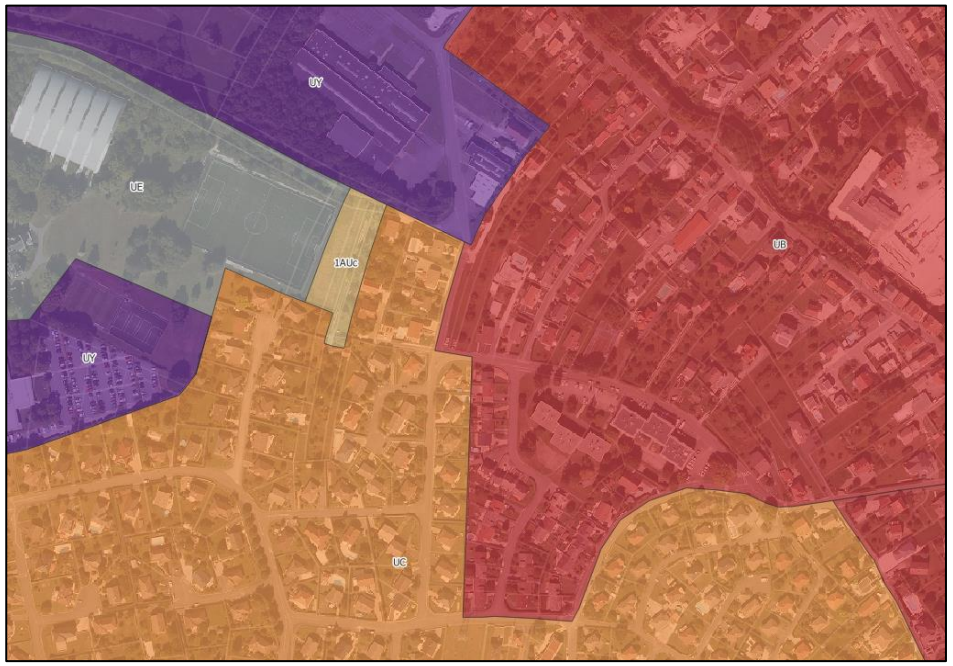


Zonage modifié (secteur des Boutonnerets)



Zonage en vigueur (suppression d'une zone 1AUc)

La zone 1AUc située entre la zone UE occupée par le site d'entraînement du FSCM et la zone UC de l'ouest de la commune est reclassée en UC. Elle ne dispose pas d'OAP ni n'est concernée par un futur projet, elle revêt donc peu d'intérêt. Dans le but de préserver cet espace reclassé en zone dédiée à l'habitat, il est protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme en qualité d'élément de paysage (voir 4.1 – Modification du règlement graphique). Laissé en friche, il pourrait éventuellement faire l'objet d'un aménagement en lien avec la nature en ville.



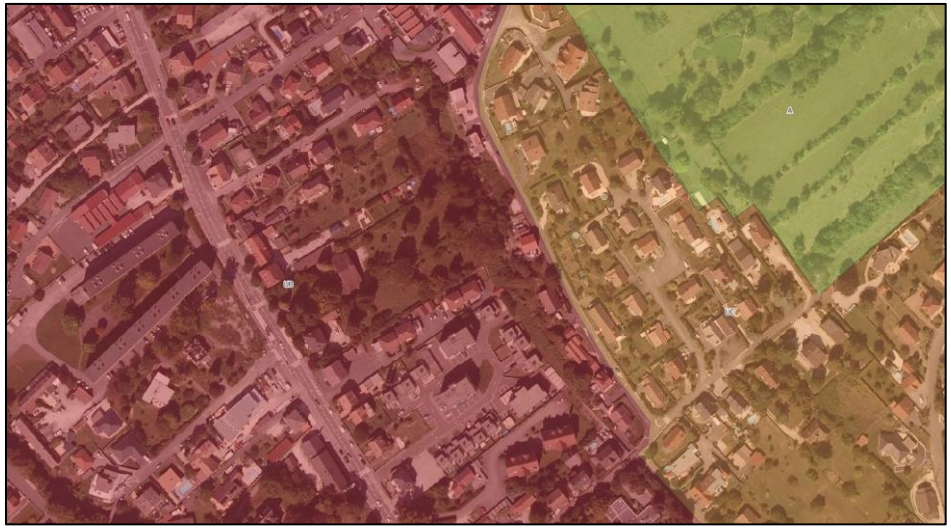
Zonage modifié (suppression d'une zone 1AUc)

Zonage en vigueur (suppression de l'ER n°1)

L'emplacement réservé (ER) n°1 correspond à la création d'une voie piétonne d'une largeur de 6 mètres sous la rue des Vignottes. Il est situé dans l'emprise de l'OAP n°2 du PLU. La municipalité souhaite procéder à la suppression de cet ER rendu impossible à connecter à la rue par les constructions alentours. Le cheminement doux est retravaillé dans l'OAP (voir 3.3, p. 26) afin de relier les différents secteurs identifiés par l'OAP. La commune ayant déjà la mainmise sur les parcelles traversées par le nouveau cheminement prévu (propriété de l'EPF ou de la commune), l'ER est rendu caduc.

L'ER est supprimé dans le règlement écrit. Voir p. 64.

Zonage modifié (suppression de l'ER n°1)



5.2 Mise à jour du règlement écrit

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AU) sont mises à jour : suppression des secteurs 1AUb conditionnés à la réalisation d'une opération d'ensemble (Rue Général Leclerc et Rue de l'Espérance), intégration de l'OAP « Rue Neuve » à l'OAP « Sous Gros Bois » (dorénavant deux secteurs d'une seule OAP) et basculement en 1AUa. Les dénotations « a » et « b » sont ici utilisées dans le but de signifier l'ordre de priorité, ainsi la zone 1AUa « Sous Gros Bois » devra être réalisée avant la zone 1AUb « Boutonnerets » (voir Conditions d'Ouverture à l'Urbanisation de l'OAP en question figurant dans la section 3.4.2 de ce dossier).

Le règlement est également ajusté concernant la hauteur des rez-de-chaussée comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités (suppression), la hauteur des clôtures et la proportion de parkings couverts (suppression).

La réglementation en zone UE est adaptée pour y permettre les activités d'hébergement à destination des personnes âgées et la construction d'habitat en lien avec cette activité, dans le cadre de la future réhabilitation ou la rénovation de la MAS.

Règlement écrit en vigueur (zone 1AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernée est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUb « secteur de Boutonnerets », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°**4** « secteur de Boutonnerets » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- 1AUb au niveau de la rue du Général Leclerc, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- 1AUb au niveau de la rue de l'Espérance, conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des voies visées par les Emplacements Réservés (ER) n°**4** et **5** au plan de zonage ;
- 1AUb « Sous Gros Bois », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° **7** « secteur Sous Gros Bois » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AUb « Rue Neuve », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°8 « secteur Rue Neuve » et à la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AUc « rue des Jonquilles », conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 6 « Rue des Jonquilles » ;
- 1AUc en arrière front de la rue Manet, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- zones 1AUb « secteur de Boutonnerets », « secteur Sous Gros Bois » et « secteur Rue Neuve » : les opérations et constructions des zones doivent être compatibles avec les OAP du « secteur de Boutonnerets », du « secteur Sous Gros Bois » et du « secteur Rue Neuve »,

Règlement écrit modifié (zone 1AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernée est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUa « Sous Gros Bois », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 5 « secteur Sous Gros Bois » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AUb « secteur de Boutonnerets », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°3 « secteur de Boutonnerets » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- ~~1AUb au niveau de la rue du Général Leclerc, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble ;~~
- ~~1AUb au niveau de la rue de l'Espérance, conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des voies visées par les Emplacements Réservés (ER) n°4 et 5 au plan de zonage ;~~
- ~~1AUb « Rue Neuve », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°8 « secteur Rue Neuve » et à la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble ;~~
- ~~1AUc « rue des Jonquilles », conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 6 « Rue des Jonquilles » ;~~
- ~~1AUc en arrière front de la rue Manet, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.~~

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- zones 1AUa « secteur Sous Gros Bois » ~~et « secteur Rue Neuve »~~ et 1AUb « secteur de Boutonnerets » : les opérations et constructions des zones doivent être compatibles avec les OAP du « secteur de Boutonnerets », du « secteur Sous Gros Bois » ~~et du « secteur Rue Neuve »~~,

Règlement écrit en vigueur (zone 1AU)

- zone 1AUc « rue des Jonquilles » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du secteur « rue des Jonquilles »,
- autres zones 1AUb et autres zones 1AUc : les opérations et constructions nécessitent l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC…) portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné.

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public ne doivent pas entraver l'approvisionnement de l'unité de production en réseau de chaleur.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de 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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout

Règlement écrit modifié (zone 1AU)

- ~~zone 1AUc « rue des Jonquilles » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du secteur « rue des Jonquilles »,~~
- ~~autres zones 1AUb et autres zones 1AUc : les opérations et constructions nécessitent l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC…) portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné.~~

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public ne doivent pas entraver l'approvisionnement de l'unité de production en réseau de chaleur.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de 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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Eaux pluviales

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

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.

Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur de débit de point ruisselé de 20l/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, 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, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout

Règlement écrit en vigueur (zone 1AU)

doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

En zone 1AUb et 1 AUc, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.
- soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot.

En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas 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 piscines, nécessitant un recul minimal fixé à 2m.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère.

Règlement écrit modifié (zone 1AU)

doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

En zones 1AUa et 1AUb ~~et 1 AUc~~, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies,
- soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum.
- soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot.

En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas 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 piscines, nécessitant un recul minimal fixé à 2m.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,
- pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère.

Règlement écrit en vigueur (zone 1AU)

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

En zone 1AUb, les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des constructions concernant les réseaux de chaleur, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

Article 1AU11 – 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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires…) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction ou a posteriori à condition qu'ils s'intègrent dans le cadre environnemental.

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 terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Les clôtures doivent être constituées, de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, … Leur volume est adapté à leur fonction.

Règlement écrit modifié (zone 1AU)

Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

~~En zone 1AUb, les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.~~

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des constructions concernant les réseaux de chaleur, dont la hauteur maximale n'est pas limitée.

Article 1AU11 – 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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la ville.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires…) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction ou a posteriori à condition qu'ils s'intègrent dans le cadre environnemental.

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 terrain inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

Exception

Toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. Ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

~~Les clôtures doivent être constituées, de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie~~

Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrés, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, … Leur volume est adapté à leur fonction.

Règlement écrit en vigueur (article 12 zones UA, UB, UC et 1AU – Stationnement des véhicules)

Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m².
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2% du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement, Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Règlement écrit modifié (article 12 zones UA, UB, UC et 1AU – Stationnement des véhicules)

Stationnement des véhicules

Pour les constructions

- à usage d'habitation :
  - logement individuel : 2 places de stationnement maximum par parcelle et au sein de l'espace clôturé.
  - logement collectif/individuel groupé : 1,5 place de stationnement par logement maximum dont 50% en parking couvert, dont 2% minimum de places pour personnes à mobilité réduite calculé par rapport au nombre total de places prévues pour les occupants. Les garages devront si possible être intégrés au volume principal de la construction avec une implantation, un gabarit et un traitement architectural qui assurent une intégration harmonieuse avec l'ensemble du bâti principal.
    Exemples :
    - Limiter leur visibilité depuis l'espace public ;
    - Respecter un traitement architectural (matériaux, teintes, ouvertures) en cohérence avec bâtiment principal ;
    - Végétaliser les abords/les façades du garage.
- à usage de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée : une place supplémentaire pour 50 m².
- à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour une chambre.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de :

- logement individuel : 1 place pour 5 logements avec un minimum d'une place hors clôture.
- logement collectif/individuel groupé : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs, dont 2 % du nombre total de places visiteurs.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement, Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Règlement écrit en vigueur (zone UE)

ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles (centre de formation du FC Sochaux, ADAPEI et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets).

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les affouillements, s'ils sont nécessaire à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou d'équipement d'intérêt collectif par l'adaptation du terrain.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Article UE3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de 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.

Règlement écrit modifié (zone UE)

ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, d'hébergement, de soins, d'activités sportives ou culturelles (centre de formation du FC Sochaux, logements adaptés pour les personnes séniors et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets).

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…).

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à de l'hébergement et/ou soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone
- les affouillements, s'ils sont nécessaire à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou d'équipement d'intérêt collectif par l'adaptation du terrain.
- les travaux de rescindement, de retalutage, d'élargissement, d'aménagements hydrauliques, digues et ouvrages assimilés (pont, murets, levées de terre…) sur justification expresses, liées à la protection contre les inondations, et sous réserve d'une prise en compte des impacts hydrauliques, de l'intégration de ces travaux, aménagements, dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations portés par une structure compétente et dotée d'un budget nécessaire à la réalisation des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à l'urbanisation future.

Article UE3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

La largeur, le tracé et le profil des voies doivent être adaptés aux opérations qu'elles desservent et notamment, en tant que de besoin, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au déneigement et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Règlement en vigueur (suppression de l'ER n°1)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en m²
1	Création d'une voie piétonne sous la rue des Vignottes : 6 mètres	Ville de Seloncourt	1623 m²
2	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP « centre-ville-terrain de sport » et aménagement paysager : 6 mètres	Ville de Seloncourt	59 m²
3	Elargissement de la rue du Bannot (en partie) : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	756 m²
4	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb (rue du Général Leclerc) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	384 m²
5	Création d'une amorce de voie desservant la zone 1AUb (rue de l'Espérance) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	286 m²
6	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb dans le prolongement de la rue Sous Gros Bois : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	280 m²
7	Création d'une voie piétonne d'accès de la zone 1AUc depuis la rue neuve : 4 mètres	Ville de Seloncourt	319 m²
8	Elargissement de la rue de Vandoncourt : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	2081 m²
9	Création d'une voie piétonne depuis la rue de Dasle : 3 mètres	Ville de Seloncourt	36 m²

Règlement modifié (suppression de l'ER n°1)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en m²
~~1~~	~~Création d'une voie piétonne sous la rue des Vignottes : 6 mètres~~	~~Ville de Seloncourt~~	~~1623 m²~~
2	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP « centre-ville-terrain de sport » et aménagement paysager : 6 mètres	Ville de Seloncourt	59 m²
3	Elargissement de la rue du Bannot (en partie) : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	756 m²
4	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb (rue du Général Leclerc) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	384 m²
5	Création d'une amorce de voie desservant la zone 1AUb (rue de l'Espérance) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	286 m²
6	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb dans le prolongement de la rue Sous Gros Bois : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	280 m²
7	Création d'une voie piétonne d'accès de la zone 1AUc depuis la rue neuve : 4 mètres	Ville de Seloncourt	319 m²
8	Elargissement de la rue de Vandoncourt : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	2081 m²
9	Création d'une voie piétonne depuis la rue de Dasle : 3 mètres	Ville de Seloncourt	36 m²

6 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). A priori, cette modification simplifiée aurait une incidence positive sur l'environnement faunistique local par la protection des éléments de paysage relevés dans la partie 4.

Cette évolution ne modifie pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 3 de la partie 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (p. 129 et suivantes) : incidences sur la consommation d'espaces, sur la biodiversité et les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000).

7 Les pièces de PLU impactées

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU.

Le PADD

Le PADD est mis à jour conformément au titre 2 du présent dossier.

Les OAP

Les OAP sont modifiées conformément au titre 3 du présent dossier.

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément aux titres 4 et 5 du présent dossier.

Le règlement littéral

Le règlement littéral est modifié conformément aux titres 4 et 5 du présent dossier.