



Commune de CHÈVREMONT
Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÈGLEMENT ÉCRIT

Octobre 2024



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PARTIE I DISPOSITIONS LIMINAIRES | 4 |
| TITRE I - LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES | 5 |
| TITRE II - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES AU PRÉSENT PLU | 6 |
| TITRE III - PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME | 8 |
| TITRE IV - PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS | 12 |
| | |
| PARTIE II DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES | 17 |
| TITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU | 18 |
| TITRE II - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX..... | 21 |
| TITRE III - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 23 |
| TITRE IV - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS | 34 |
| | |
| PARTIE III DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE | 35 |
| TITRE I - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U) | 36 |
| Dispositions applicables au secteur UA | 36 |
| Dispositions applicables au secteur UB..... | 42 |
| Dispositions applicables au secteur UE..... | 47 |
| Dispositions applicables au secteur UL | 50 |
| TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER (AU) | 52 |
| Dispositions applicables aux secteurs 1AU | 52 |
| TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)..... | 58 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)..... | 61 |

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I - LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

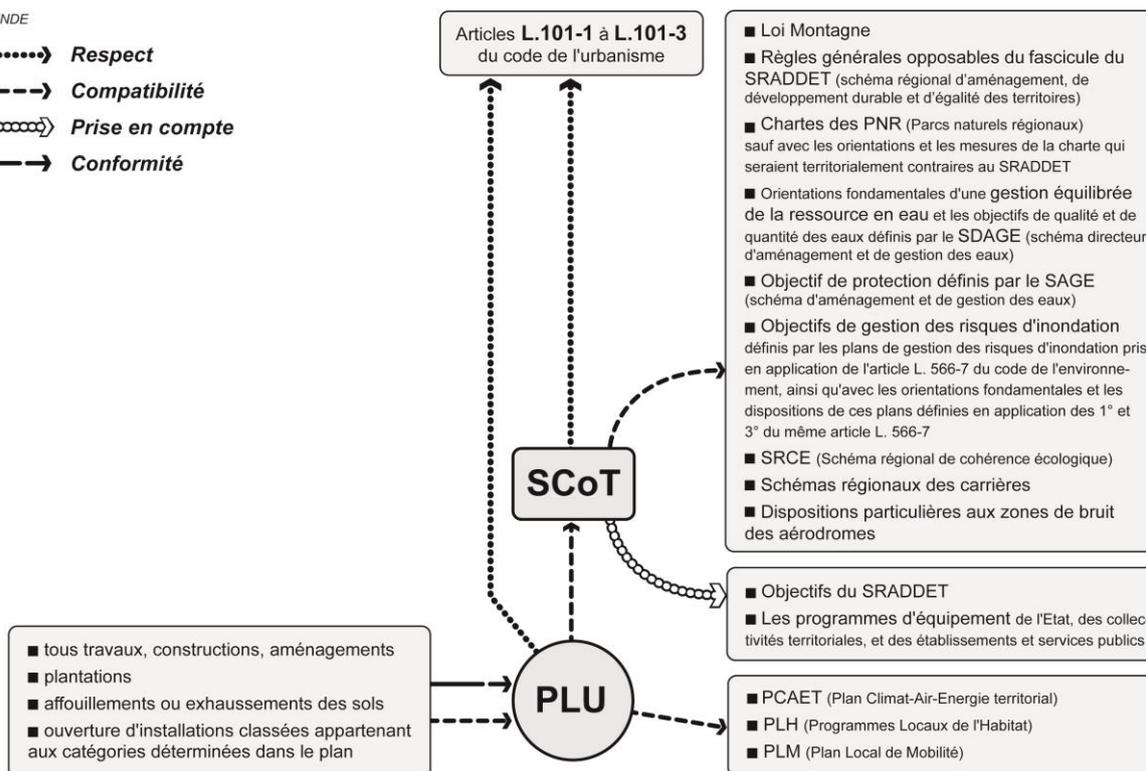
La nouvelle organisation de la hiérarchie des normes, instituée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), modifiée par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020¹, a fait du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) un document « intégrateur », c'est-à-dire « le » document de référence du PLU.

Encadrement normatif du PLU

schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, M&J 2023.

LEGENDE

-> **Respect**
- > **Compatibilité**
- > **Prise en compte**
- > **Conformité**



Le SCoT en vigueur sur le Territoire de Belfort, approuvé depuis le 27 février 2014, fait l'objet d'une procédure de révision engagée par délibération du Syndicat mixte du SCoT en date du 29 mars 2023.

Les règles édictées par le présent règlement :

- respectent les normes édictées par les « documents supérieurs » s'imposant au PLU (et présentées dans la pièce n°1 « rapport de présentation » du dossier de PLU),
- s'appliquent dans une relation de conformité, vis-à-vis des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), déposés par les différents pétitionnaires.

¹ Prise en application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

TITRE II - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES AU PRÉSENT PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-51), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 à R.111-51 qui restent applicables.

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**. »

Article R.111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21 : « **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16² est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 : « **La surface de plancher de la construction** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

² **Article R.332-16** : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23 : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1°. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- 2°. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités³,
- 3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- 4°. Les pompes à chaleur,
- 5°. Les brise-soleils. »

Article R.111-24 : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent **délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la **réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter **les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement**. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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**. »

³ Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher.

TITRE III - PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME

Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et **figurent en annexe** du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Le pétitionnaire doit être attentif à ces servitudes qui peuvent limiter ou interdire les constructions, travaux ou autres aménagements sur sa propriété.

Les lotissements

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (*article L.442-9 du code de l'urbanisme*). Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

Précision : *les dispositions du PLU qui se substituent aux règles du lotissement au bout de 10 ans ne concernent que les règles d'urbanisme s'appliquant aux co-lotis.*

Les règles d'ordre privé, régissant les droits et obligations des co-lotis entre eux, continuent-elles à s'appliquer.

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :
 - à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie⁴,
 - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L.442-11 du code de l'urbanisme*).

Adaptations mineures (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus.

L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure⁵. Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

⁴ Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Article L442-10 du code de l'urbanisme).

⁵ À titre d'exemple, bien qu'anciens, constituent des adaptations mineures :

- l'autorisation donnée sur une parcelle qui ne mesure que 7,70 mètres de façade alors que le POS dispose que la longueur minimale de façade du terrain est de 8 mètres ;
- si la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

- la construction sur un terrain de 1090 m² alors que le POS exige une superficie de 1 500 m² ;
- le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faitage.

Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades,
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

Performances environnementales et énergétiques

L'article L.111-16 du code de l'urbanisme rend inopposable les règles locales d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions fixées par le PLU, qui rendraient impossibles les travaux permettant l'installation de dispositifs encourageant la protection de l'environnement (matériaux isolants, équipements de production d'énergie renouvelable, etc.).

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toutefois, **au titre de l'article L.111-17 du code précité**, l'inopposabilité de ces règles est écartée :

1. Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques **ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;**
2. **Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal** ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme⁶.

⁶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

Clôtures

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, aucune formalité n'est en principe exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Le conseil municipal de Chèvremont ayant délibéré en ce sens : sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Travaux de ravalement de façade

Conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement de façade (par exemple ravalement de la façade avec teinte identique à celle d'origine) sont dispensés de toute formalité.

Toutefois, une déclaration préalable reste obligatoire :

- pour les bâtiments situés dans le périmètre délimité des abords,
- en cas d'altération de l'aspect des façades d'origine (modification de l'aspect extérieur) et de modification des teintes ou des revêtements extérieurs,
- ou lorsque le conseil municipal décide de soumettre ces travaux à déclaration préalable (dans toute ou partie de la commune).

Permis de démolir

Le permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (Article R.421-27 du code de l'urbanisme).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le périmètre délimité des abords,
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, etc. (Article R.421-28 du code de l'urbanisme).

Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

Chèvremont est concernée par un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église de la Sainte-Croix. Concomitamment à la procédure du PLU, la Commune a souhaité adapter cette protection en élaborant en parallèle un **périmètre délimité des abords (PDA)**, qui remplace le périmètre actuel et figure sur le plan des Servitudes d'utilité publique.

Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

La commune de Chèvremont fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (GBCA) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30⁷ et L. 151-32⁸, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

⁷ Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

⁸ Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

TITRE IV - PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS

Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire).

Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Découvertes fortuites :

Chèvremont étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Lors de leur implantation ou de leur extension, les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

À Chèvremont, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense neuf sites d'exploitations déclarés au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD) autour desquels s'applique une distance d'éloignement de 50 m : aucune exploitation déclarée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement avec distance d'éloignement de 100 m n'est recensée sur la commune.

Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017, révisé par l'arrêté n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004 relatif au classement sonore des routes du Territoire de Belfort et à la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments. Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

À Chèvremont, seule la voie ferrée (ligne Paris-Belfort-Mulhouse) est classée en voie bruyante, de catégorie 2, définissant un secteur de 250 mètres de part et d'autre de la voie, impacté par le bruit.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs. Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme" et s'accompagne de la référence des arrêtés préfectoraux de classement sonore (ainsi que les lieux où ils peuvent être consultés), de même que les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit.

Canalisations de transport de matières dangereuses

En raison des risques potentiels qu'elles représentent, ces canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à des études de sécurité.

Trois niveaux de danger pour la vie humaine sont ainsi définis conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

- zone des dangers significatifs avec effets irréversibles,
- zone des dangers graves avec premiers effets létaux,
- zone des dangers très graves avec effets létaux significatifs.

La circulaire interministérielle n° 2006-55 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance en matière de canalisations de transport de matières dangereuses incite à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées, en prenant en compte, a minima, les dispositions suivantes :

- dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse mettre en œuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Chèvremont est traversée par deux pipelines : PL1 Ø 34" et PL2 Ø 40" à usage de transport d'hydrocarbures liquides, exploités par la société SPSE. Ces ouvrages bénéficient de la servitude d'utilité publique I1.

Les zones de dangers concernant le PL1 sont de :

- 990 m pour la zone des effets irréversibles,
- 305 m pour la zone des premiers effets létaux,
- 245 m pour la zone des effets létaux significatifs.

Les zones de dangers concernant le PL2 sont de :

- 1 290 m pour la zone des effets irréversibles,
- 365 m pour la zone des premiers effets létaux,
- 285 m pour la zone des effets létaux significatifs.

Chèvremont est également traversée par trois canalisations de transport de gaz haute pression :

Dessenheim-Andelnans diamètre 250 mm, Chèvremont-Perouse diamètre 150 mm et Chèvremont-Chèvremont diamètre 150 mm, exploitées par la société GRT- Gaz. Ces ouvrages bénéficient de la servitude d'utilité publique I3.

Les zones de dangers concernant la canalisation de Ø 250 sont de :

- 100 m pour la zone des effets irréversibles,
- 75 m pour la zone des premiers effets létaux,
- 50 m pour la zone des effets létaux significatifs.

Les zones de dangers concernant la canalisation de Ø 150 sont de :

- 45 m pour la zone des effets irréversibles,
- 30 m pour la zone des premiers effets létaux,
- 20 m pour la zone des effets létaux significatifs.

Le plan de zonage fera apparaître les secteurs concernés par les prescriptions pour les ERP⁹ et les IGH¹⁰ en zones urbaines et en zones à urbaniser (article R. 151-31 du code de l'urbanisme).

Risque inondation

Chèvremont est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Bourbeuse, approuvé par arrêté préfectoral n°1870 du 13 septembre 2002.

La révision et l'extension de ce document ont été prescrites par le Préfet du Territoire de Belfort par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012.

Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique (SUP).

Risque sismique

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique.

La commune de Chèvremont se situe en zone de sismicité 3 (modérée). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.

Retrait-gonflement des argiles

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Chèvremont des zones d'aléa faible ou moyen.

La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.

⁹ Établissement recevant du public.

¹⁰ Immeuble de grande hauteur.

Les mouvements de terrain

Le mouvement de terrain est un phénomène qui se caractérise par 5 types d'aléa :

- affaissement – effondrement,
- glissement de terrain,
- éboulement,
- érosion de berges,
- liquéfaction des sols.

Les résultats d'une étude réalisée en 2006 révèlent que Chèvremont concentre trois types d'aléas :

- l'aléa liquéfaction avec des zones de tourbières et de boisement tourbeux,
- l'aléa glissement de terrain avec zone marneuse sur pente faible au sud de la commune,
- l'aléa affaissement effondrement avec la présence d'éléments ponctuels (doline, effondrement...).

Radon

Le radon se définit comme un gaz radioactif d'origine naturelle, qui constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

En application des articles L.1333-22 du code de la santé publique et L.125-5 du code de l'environnement, les communes sont réparties entre les trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, issu du décret n°2018-434 du 4 avril 2018.

Ces zones sont définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- zone 1 : zones à potentiel radon faible,
- zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments,
- zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

- l'obligation de dépistage du radon dans certains établissements recevant du public (ERP),
- la prise en compte des expositions au radon dans les lieux de travail,
- l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires dans le cadre de transactions immobilières.

Ces mesures s'appliquent de façon différente selon le type de zone concernée. En application du code de la santé publique, le dépistage du radon dans certains ERP était obligatoire depuis 2004 dans les communes situées dans 31 départements dits prioritaires. **Le Territoire de Belfort est un département prioritaire pour la mesure du radon.** De fortes concentrations sont observées dans le nord du département, attribuables notamment à la présence de granite. Le socle vosgien, constitué de granit, peut concentrer des noyaux granifères précurseurs du radon. C'est pourquoi le nord du département est classé en zone à potentiel radon significatif.

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

- dans tous les ERP situés dans les communes situées en zone 3,
- dans les ERP situés dans les communes des zones 1 et 2, lorsque les résultats de mesurage existants dépassaient 300 becquerels par m³ (Bq/m³).

Le dépistage obligatoire dans ces ERP doit être renouvelé au moins tous les dix ans, sauf si la concentration en radon reste inférieure à 100 Bq/m³ lors de deux dépistages consécutifs.

La commune de Chèvremont est classée en zone 2 (risque faible mais comportant des zones sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

Comment connaître l'exposition dans son habitation

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Recommandations pour réduire l'exposition au radon dans son habitation

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour,
- ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement,
- veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux),
- améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

PARTIE II

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chèvremont.
Il est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

La zone urbaine (U), zone mixte à dominante résidentielle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I, et qui comprend plusieurs secteurs :

- **UA** : centre ancien de Chèvremont, où l'habitat domine, accompagné de certaines activités de services et des équipements publics (mairie, école, etc.).
Un **sous-secteur UAc** est dédié spécifiquement à l'accueil des commerces et des restaurants ;
- **UB** : tissu urbain mixte, plus aéré et plus récent que celui du secteur UA, où l'habitat pavillonnaire y est majoritaire ;
- **UE** : activités économiques, sauf industrielles ;
- **UL** : activités de loisirs, correspondant notamment à la piste de karting, au mini-golf, au terrain de football et bâtiments liés.

La zone à urbaniser (1AU), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Elle concerne quatre secteurs urbanisables à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat (**1AU**), et pour lesquels les réseaux publics sont présents au droit de chaque site.

Ces derniers font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone agricole (A), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.

Elle comprend les terres affectées à la culture ou à l'élevage. La vocation agricole de celles-ci explique que l'on y admette principalement les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

Elle comporte un **secteur Ae**, concerné par des enjeux écologiques (ZNIEFF, pelouses sèches, milieux humides...).

La zone naturelle et forestière (N), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

Il s'agit d'une zone de protection du paysage (haies, bosquets, vergers...), des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger) et des espaces naturels à protéger (prairies humides...).

Equipée ou non, elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Elle comprend également deux sous-secteurs :

- **Ne**, pour les terrains concernés par des enjeux écologiques (ZNIEFF, pelouses sèches, milieux humides...),
- **Nm**, réservée aux activités militaires.

ARTICLE 2 – LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU REGLEMENT

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS |
|--|--|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole |
| | Exploitation forestière |
| HABITATION | Logement |
| | Hébergement |
| COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Hôtel |
| | Autres hébergements touristiques |
| | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles |
| | Lieux de cultes |
| | Équipements sportifs |
| | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne |

ARTICLE 3 – ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LE ZONAGE

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.

Des éléments du paysage et du patrimoine, à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que *"le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[...]."*

Corridors écologiques

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, *"le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...]."*

Les espaces boisés classés

Article L.113-1 du code de l'urbanisme : *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier ;
- Soumet les coupes et abattages d'arbres à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

TITRE II - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie

Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

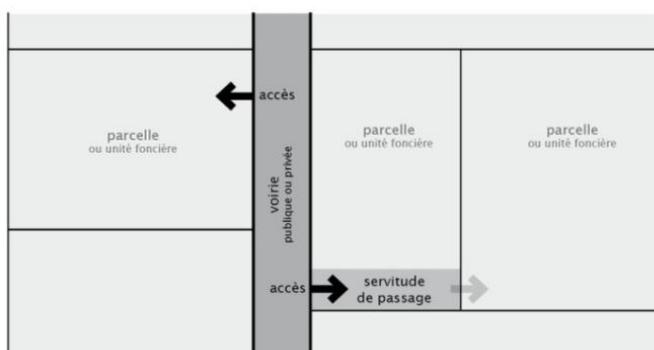
Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des unités foncières sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Des caractéristiques particulières sont autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

Les voies en impasse

Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comportent, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.



Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).

Les accès sur les voies doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de leur configuration. Un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles peut être imposé.

Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit :

- être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur,
- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

De même, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée pour toute nouvelle construction ou pour les extensions de celle-ci, conformément aux prescriptions du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ASSAINISSEMENT

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Grand Belfort Communauté d'agglomération (GBCA), délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. *L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, elle doit être munie d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec les services de GBCA, compétents en la matière.

En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

Le contrôle de conception, l'implantation du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le Grand Belfort, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES (EP)

Le principe de base est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Tout projet doit s'inscrire dans une logique respectant les éléments suivants :

- réduire les émissions à la source,
- privilégier une gestion très en amont des eaux pluviales,
- éviter le transport et/ou le stockage des EP dans des infrastructures souterraines,
- éviter de concentrer les eaux et limiter les distances de ruissellement sur les surfaces urbaines,
- concevoir des ouvrages de gestion qui privilégient la rétention et la dégradation des pollutions.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau,
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAGB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

Un système permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées filtrantes, puits d'infiltration...) doit donc être envisagé pour toute nouvelle construction, extension ou aménagement de terrain.

Le recours à un rejet vers le réseau d'eaux pluviales communautaire n'est pas un droit mais une possibilité qui sera étudiée par le gestionnaire du réseau au cas par cas et comme ultime recours lorsque tous les moyens de mise en œuvre de l'infiltration et de réduction des surfaces imperméables auront été épuisés.

RESEAUX SECS

Pour toute nouvelle construction ou restauration d'immeubles, sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'aménagement des différentes opérations doit prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...).

TITRE III - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à garantir la qualité des constructions, en évitant l'anarchie des volumes, des styles et des couleurs. Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant, notamment le plus ancien, à valeur patrimoniale.

I- INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Chèvremont doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, *le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à la salubrité, ni à la qualité des paysages de la commune.

Les projets urbanistiques et architecturaux doivent privilégier la lumière naturelle, l'intégration des principes bioclimatiques et garantir une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur. Les procédés d'énergies renouvelables doivent, lorsque cela est possible, s'envisager et être intégrés dès la conception du bâtiment.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, mais également des constructions et des clôtures environnantes.

Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et des quartiers.

- **Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle**

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain discontinu et banalisant. Le bâti ne structure plus la rue et l'espace public.

La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

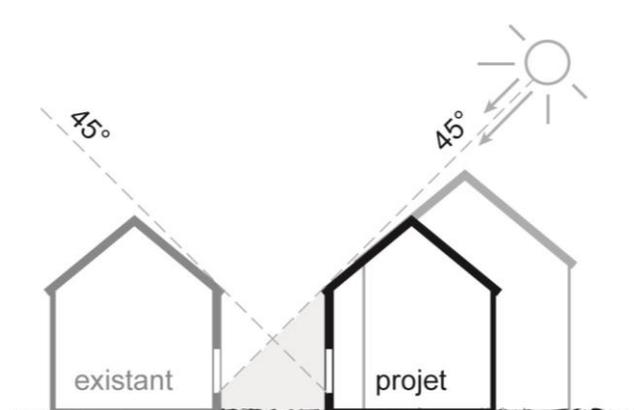
Si la maison est implantée au centre de la parcelle, cela peut empêcher ou limiter la construction d'annexes isolées, afin de respecter les règles de reculs par rapport aux limites séparatives.

- **Planter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle**

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.

Avant l'implantation, il faut réfléchir aux ombres portées des constructions voisines.

Accès, ensoleillement, vents et pluies, vues, voisinage doivent déterminer l'implantation qui dégagera un espace lié à l'espace public et un espace intime plus libre et plus vaste.



- **Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle**

L'implantation du bâti doit pouvoir permettre les extensions futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.

Les marges de recul et délaissées doivent être correctement aménagées et traitées essentiellement en espaces verts, permettant éventuellement le stationnement d'un véhicule.

- **Adapter le projet au relief existant**

Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

La construction utilise au mieux la pente du terrain en évitant tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

Les dénivellations artificielles sont interdites.

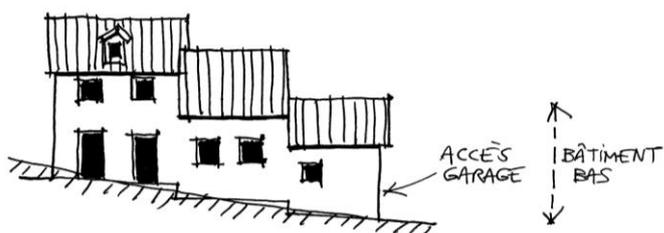
Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se font dans le souci de réduire le plus possible la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.

Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci. Les remblais ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10 % et ne doivent pas excéder 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

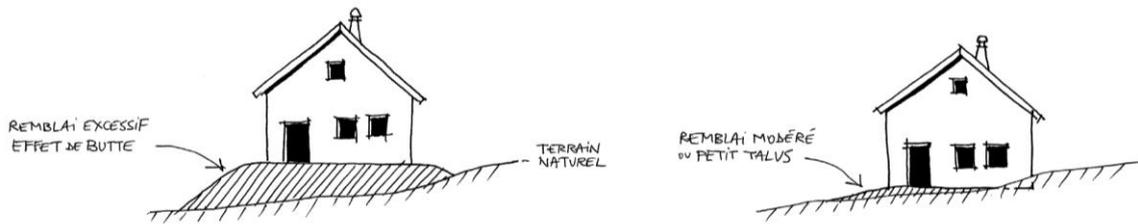
Une pente supérieure est admise en cas de construction en contrebas de la voie, pour le terrain compris entre la construction et cette voie.



Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faitage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



Dispositif refusé :
 tout effet de "butte" (devant la maison),
 ou de "taupinière" (qui surélève la maison).

Dispositif toléré :
 talus ou remblai d'importance modérée
 et adaptations mineures de la pente du terrain.

UTILISATION DE CERTAINS MATERIAUX, PROCÉDES OU DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUEMENT PERFORMANTS

La loi prévoit que, notwithstanding les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans les secteurs protégés au titre du patrimoine (périmètre délimité des abords notamment) ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompe à chaleur, double flux, etc.)

Ces éléments doivent être le moins visibles depuis le domaine public. On évite de les apposer en applique sur la façade principale¹¹ de la construction.

Lorsqu'ils sont visibles, ils doivent être habillés de ventelles¹² ou de tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale. Leur traitement est particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

Illustrations à valeur d'exemple



Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être disposés de manière anarchique ; une organisation cohérente des panneaux est exigée par rapport aux éléments pouvant déjà être présents en toiture et en façade.

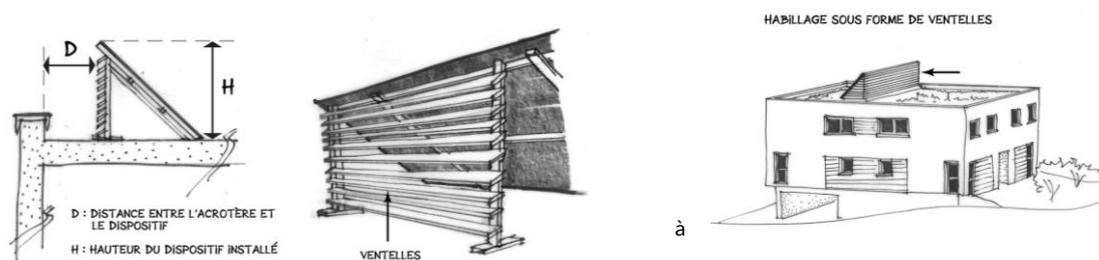
Sur un toit plat ou terrasse, les panneaux doivent être positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance minimale de $D=H/2$ (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau).

La structure porteuse peut être habillée de ventelles ou de tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale. Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

¹¹ Façade donnant sur une voie ouverte à la circulation routière ou une place publique.

¹² Ailette ou lamelle inclinée qui peut être fixe ou orientable.

Implantation des panneaux solaires sur un toit plat ou terrasse



Illustrations
valeur
d'exemple

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine ont été repérés sur le plan de zonage plusieurs éléments publics présentant un intérêt patrimonial. Ils sont identifiés par le symbole :

- L'église,
- La mairie,
- Le collège,
- Deux monuments aux morts,
- Trois croix de mission,
- Les latteries et abri à homme de la forêt « région en Bailly ».

Leur démolition est soumise à permis de démolir et tous travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET AUX ANNEXES PRESENTES DANS LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU PERIMETRE DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Les autorisations d'urbanisme relatives aux constructions intégrées dans le PDA sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Concernant les constructions anciennes incluses dans ce périmètre, des prescriptions spécifiques sont édictées, notamment quant à leur réhabilitation et à leur aspect extérieur.

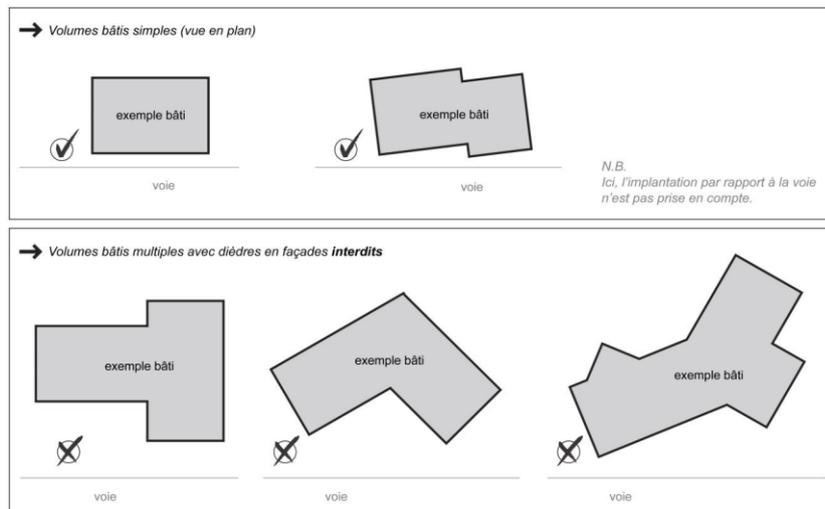
La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). En cas de démolition de la partie non habitable, la reconstruction, si elle a lieu, doit garantir l'image architecturale du lieu et rechercher une conservation de la silhouette bâtie initiale.

Afin de garantir l'identité et l'image du centre ancien, toute construction neuve qui peut y prendre place doit s'intégrer sans heurt visuel ou fonctionnel.

En ce sens, il est demandé de respecter les caractéristiques suivantes, tout en évitant le pastiche du corps de ferme :

- gabarit approchant des bâtis du centre ancien,
- toiture similaire (volume et pente),
- volume bâti simple : un décrochement de façade est accepté, mais les dièdres¹³ et autres retournements de façades sont interdits. Ces derniers relèvent d'un langage architectural davantage lié au pavillon de lotissement contemporain qu'à un tissu de centre ancien.

¹³ **Dièdre** : figure formée par deux demi-plans issus d'une même droite. Par exemple, un toit à deux versants forme un dièdre.



- fenêtres rectangulaires verticales. Oculus¹⁴ et fenêtres carrées interdites sur les façades visibles depuis le domaine public,
- porte de garage, visible ou donnant directement sur la voie, interdite si son aspect est brillant ou plus clair que la façade.

LA FAÇADE

Les dispositions d'origine sont conservées, restaurées ou restituées lors des travaux.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite afin de ne pas dissimuler les caractéristiques du bâtiment : soubassements, encadrements de baies, corniches, débords de toit, colombages, et ainsi pouvoir conserver la spécificité architecturale du bâtiment.

Les unités de climatisation, de pompes à chaleur et les paraboles sont interdites en façade donnant sur l'espace public.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade et où ils respectent au mieux les proportions et la modénature¹⁵ existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

Les portes de granges sont conservées et restaurées.

Si par nécessité d'aménagement intérieur, la menuiserie de porte est modifiée pour un ensemble vitré, celui-ci doit prendre la totalité de la baie sans comblement partiel ou ponctuel en maçonnerie. L'encadrement en pierre est conservé et visible dans sa totalité.

Les menuiseries de fenêtres neuves sont réalisées dans le dessin d'origine de la construction. Elles sont de même nature et identiques à l'ensemble du bâtiment.

Les volets sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets roulants sont autorisés dès lors que les volets d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique les caissons visibles sont obligatoirement masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade. Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés si disparition.

L'emploi de matériaux « à nu » est permis, dès lors qu'ils sont par la suite recouverts.

¹⁴ **Oculus** : petite baie circulaire ou ovale dans un mur ou au faite d'une voûte.

¹⁵ **La modénature d'une façade** est l'ensemble des moulures et éléments qui participent à sa composition architecturale (corniche, bandeau, chaînes, encadrements, etc.).

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (volumes, rythmes et proportions des ouvertures).

Les murs sont faits de matériaux lisses ou à grain fin.

Lors d'un ravalement de façade, les éléments en pierre sont obligatoirement conservés et remis dans leur état naturel. Aussi, les peintures ou badigeons¹⁶ sur pierres apparentes sont interdits sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique.

Pour les détails d'architecture et d'ornement, on utilise l'emploi de matériaux naturels (bois, pierre...). L'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions est interdite.

Les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignons bois en façade, balcons filants, différenciation abusive de niveaux.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont choisies dans le nuancier intégré au présent règlement.

L'utilisation du "blanc pur" en grande surface est interdite. Le noir est interdit.

Les façades sont faites de matériaux lisses ou à grain fin.

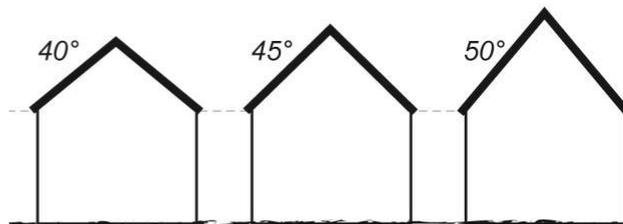
Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

LA TOITURE

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en toiture est interdite afin de préserver l'image d'origine de la toiture et d'éviter notamment les surépaisseurs de la silhouette de toit et de pignon, consécutive aux travaux d'isolation.

Les toitures sont à deux pans, que le faîtage soit fractionné ou non.

La pente des toitures est comprise entre 40° et 50°.



Les toits plats et les toits terrasses sont interdits.

Les tuiles sont de couleur aspect rouge à rouge-brun.

Les débords de toit en pignon ou en façade sont au minimum de 40 cm, sauf en cas de rénovation et que ce débord est inférieur à 40 cm.

Les cheminées existantes sont conservées. En cas de construction de nouvelles cheminées, elles reprennent le modèle existant sur la toiture.

Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et de ventilation sont regroupés et se situent le plus près possible du faîtage.

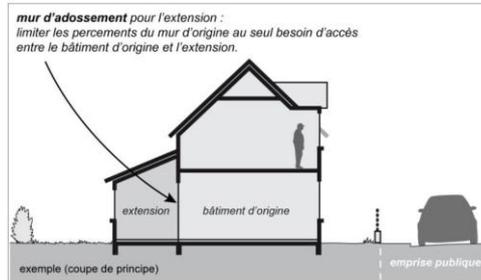
Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

Les châssis rampants et les verrières sont admis comme dispositif d'éclairage naturel. Ils sont intégrés dans le pan de toiture et positionné au plus près de l'égout du toit sur une seule ligne. La pose en seconde ligne ou en décalé est interdite.

Les volets roulants avec un coffre en excroissance sont interdits.

¹⁶ **Badigeon** : type de finition appliquée sur le revêtement d'une maçonnerie. Le badigeon forme une pellicule fine et légèrement opacifiante. Il améliore de fait les qualités protectrices du revêtement, tout en permettant une homogénéisation de l'aspect de celui-ci. Il est composé à partir d'un mélange d'eau et de chaux auquel peut être ajouté des pigments de couleur.

Les extensions adossées à la façade sur rue ne sont pas autorisées. Seules les extensions sur les façades arrière et latérales sont autorisées. Un soin particulier est apporté au projet développé. Il doit être intégré à l'architecture d'origine et ne pas être disproportionné au volume du bâti existant. Le projet doit limiter les percements de la façade d'adossement.



En cas d'appui sur le pignon, les adjonctions sont pourvues d'une toiture ayant le même sens de faitage que celui du corps principal (comme représentées sur les schémas « adjonctions en pignon » sur l'illustration suivante).

Les éléments de toiture couvrant les extensions peuvent être à un pan si :

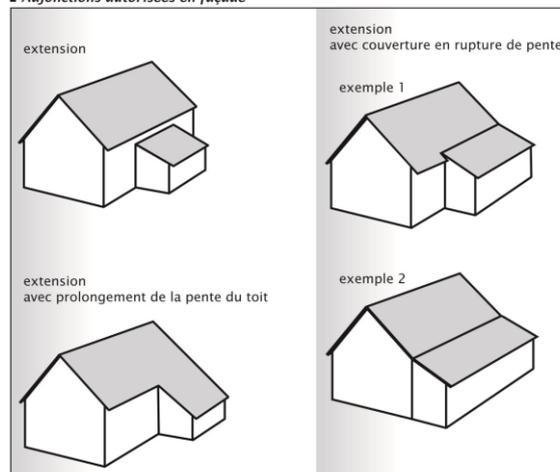
- la ligne de faitage est appuyée au mur gouttereau (mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau),
- et si l'adjonction ne dépasse pas les pignons (schémas n°1).

En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse.

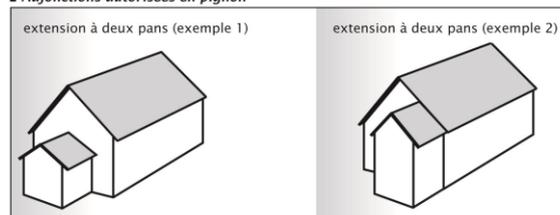
Les extensions observent de préférence la même pente que celle du corps principal. Dans tous les cas, une pente minimale de 30° est admise pour les auvents et les extensions.

Le traitement des façades respecte les règles imposées au bâtiment principal.

■ Adjonctions autorisées en façade



■ Adjonctions autorisées en pignon



¹⁷ L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette dernière. Plus petite que la construction principale, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'une piscine, etc.

Les annexes doivent présenter un aspect extérieur soigné.
Le revêtement des façades est soit en enduit teinté, soit en matériaux naturels.

Les toitures sont à 2 pans, avec une pente minimale de 20° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré). La toiture est en tuile de teinte rouge à rouge-brun.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET AUX ANNEXES PRESENTES DANS LES SECTEURS UB ET 1AU

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments translucides tels que vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui peuvent avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction,
- aux extensions de moins de 30 m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, briques creuses et agglomérés, est interdit.

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (volumes, rythmes et proportions des ouvertures).

Lors d'un ravalement de façade, notamment dans le bâti ancien, les éléments en pierre naturelle ne sont ni peints ni recouverts. Ils sont conservés apparents (sans peintures ou badigeons¹⁸), sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique.

Les éléments architecturaux décoratifs (ex : voutes, linteaux de fenêtre, frise) sont conservés.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont choisies dans le nuancier intégré au présent règlement.

L'utilisation du "blanc pur" en grande surface est interdite. Le noir est interdit.

Les façades sont faites de matériaux lisses ou à grain fin.

Les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Dans l'ancien :

Les voutes des portes de granges sont conservées et restaurées. Si par nécessité d'aménagement intérieur, la menuiserie de porte est modifiée pour un ensemble vitré, celui-ci doit prendre la totalité de la baie sans comblement partiel ou ponctuel en maçonnerie. L'encadrement en pierre est conservé et visible dans sa totalité.

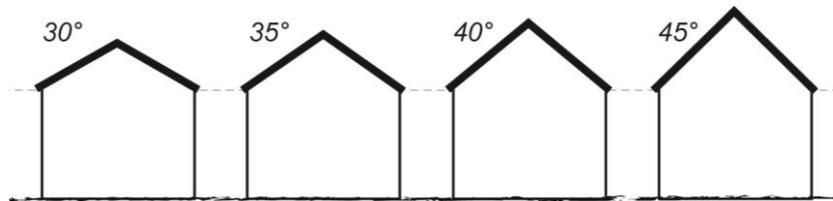
Les volets sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets roulants sont autorisés dès lors que les volets d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique les caissons visibles sont obligatoirement masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade.

Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés si disparition.

¹⁸ **Badigeon** : type de finition appliquée sur le revêtement d'une maçonnerie. Le badigeon forme une pellicule fine et légèrement opacifiante. Il améliore de fait les qualités protectrices du revêtement, tout en permettant une homogénéisation de l'aspect de celui-ci. Il est composé à partir d'un mélange d'eau et de chaux auquel peut être ajouté des pigments de couleur.

TOITURES

La pente des toitures est comprise entre 30° et 45°. Les ruptures de pente causées par des croupes et des coyaux sont autorisées.

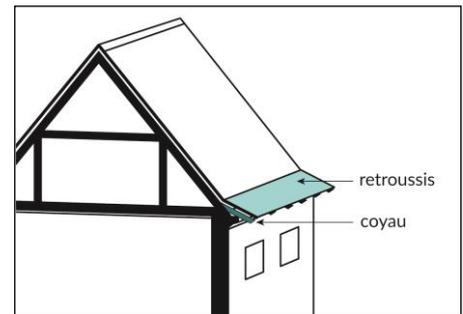


Profils de pente

Dans les secteurs d'OAP 'Hateau' et 'Floralies', les toits plats ou toits terrasses sont limités à 30 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures sont composées de tuiles aux teintes 'rouge-brun-noir'.

Les débords de toit en pignon ou en façade, sont au minimum de 40 cm (sauf impossibilité technique).



Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et de ventilation sont regroupés et se situent le plus près possible du faitage.

Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

La pose de capteurs solaires est autorisée, y compris sur les toitures ; dans tous les cas de figure, ils sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

LES ANNEXES

Les annexes de plus de 30 m² respectent les prescriptions imposées aux constructions à usage d'habitation. L'annexe doit présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades est soit en enduit teinté soit en matériaux naturels.

La pente des toitures n'est pas réglementée. Elles peuvent recevoir un toit plat.

LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

En cas de toiture à deux pans, la pente minimale est de 12°.

Les bâtiments ont une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant ; ils reçoivent des teintes faites de matériaux non brillants et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal. On retiendra : brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés.

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES EN SECTEUR UE

Les constructions à usage d'activité peuvent être édifiées en tous matériaux, à l'exception de ceux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être recouverts. Les tôles laissées brutes sont notamment interdites.

La toiture est à deux pans.

Une pente de toit de 30° minimale est exigée pour les constructions présentant une surface au sol inférieure à 100 m² et de 14° au moins pour les constructions d'une surface supérieure.

La couleur des façades respecte le nuancier de la couleur.

LES CLOTURES EN SECTEURS U ET 1AU

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'une propriété.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte, ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en termes de sécurité.

Elles sont de préférence de nature végétale¹⁹. Dans ce cas, elles comportent au maximum 25 % de persistants.

Elles sont ajourées à 40 %, accompagnées ou non d'une haie végétale.

Toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur et peuvent comporter un mur-bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,70 mètre.

Les haies n'excèdent pas 2,00 mètres de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

En secteur UE, la hauteur des clôtures est autorisée jusqu'à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. Elles sont constituées soit d'un grillage rigide seul, soit d'un grillage rigide surmontant un muret limité à 1 mètre de hauteur.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

¹⁹ Le 'guide des plantations du Territoire de Belfort' réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine propose plusieurs espèces végétales.

NUANCIER

1/ Je choisis la teinte du fond de façade



2/ Je distingue le soubassement



3/ Je mets en valeur les modénatures (chânage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



4/ Je complète avec une nuance ponctuelle



Le respect de ce nuancier est obligatoire pour les édifices situés dans un périmètre de protection autour d'un monument historique.
Il s'impose également si le document d'urbanisme de votre commune le stipule dans son règlement.

Avvertissement :
Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif, le procédé d'impression ne pouvant garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées. Seules les références permettent d'obtenir les nuances réelles dont on cherchera à s'approcher le plus possible.

TITRE IV - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont les suivants :

| Référence au plan de zonage | Intitulé | Bénéficiaire | Superficie ou largeur |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | Extension cimetière | Commune | 3317 m ² |
| 2 | Accès | Commune | 344 m ² |
| 3 | Parking mini-golf | Commune | 855 m ² |
| 4 | Création d'un cheminement doux | Commune | 108 m ² |

PARTIE III DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

Dispositions applicables au secteur UA

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Bourbeuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 13 septembre 2002.

Le secteur UA est concerné par la zone urbanisée du PPRi, qui touche une parcelle (n°329 du PLU approuvé).

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA1- Destinations et sous-destinations interdites

En secteur UA, sont interdits,

- La destination : exploitation agricole et forestière.
- Les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.
- Les sous-destinations : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
- Les sous-destinations : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

En sous-secteur UAc, sont interdits,

- La destination : exploitation agricole et forestière.
- Les sous-destinations : commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.
- Les sous-destinations : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
- Les sous-destinations : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

UA2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les saillies²⁰ sur le domaine public sont interdites.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation (hors chaufferie collective).
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

²⁰ On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.

UA3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Dans le sous-secteur UA_c, les activités liées à l'artisanat et au commerce de détail, ainsi que celles liées à la restauration, dès lors qu'elles sont limitées à 150 m² de surface de plancher.

Les extensions et les annexes liées aux constructions agricoles existantes, dès lors qu'elles sont nécessaires à leur fonctionnement ou qu'elles concourent à leur mise aux normes.

Les annexes²¹ sont admises, dès lors qu'elles sont limitées à trois par unité foncière et que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

Les activités autorisées et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA1- Volumétrie et implantation des constructions

UA1.1 - Implantations par rapport aux voies²² (publiques et privées) ou emprises publiques²³

La distance d'une construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble.

L'implantation de tout bâtiment se fait soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Les constructions s'implantent avec un recul compris entre 2 et 5 mètres.

Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres, compté à partir des voies ou des emprises publiques jusqu'au bord intérieur de la piscine.

²¹ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

²² **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

²³ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

Dans la marge de recul comprise entre l'alignement et la construction principale, l'implantation d'annexe couverte et close est interdite.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

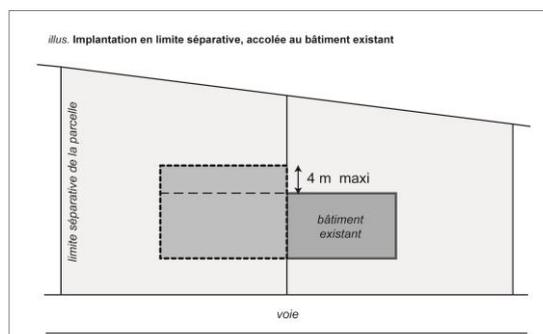
UA1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions sont autorisées en limites séparatives :

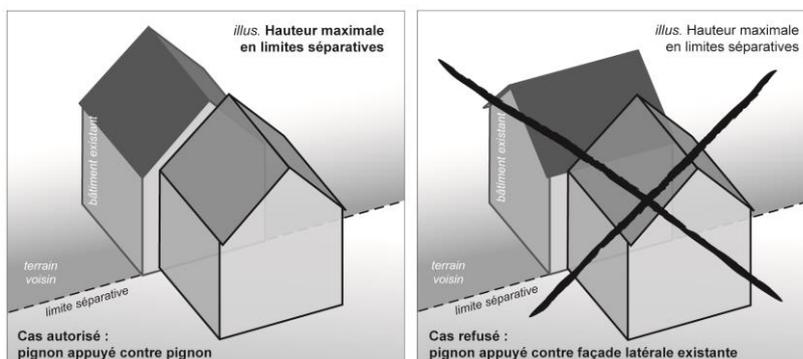
- en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage ;
- dans l'hypothèse où un bâtiment voisin est déjà implanté en limite.

Dans ce dernier cas, l'ensemble doit être harmonieux au niveau des volumes, et la nouvelle construction ne doit pas créée de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

Exemple d'implantation non opposable

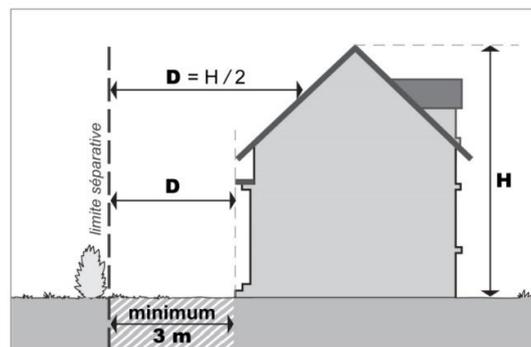


2- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



3- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4- Par dérogation aux règles n°1 et 3, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, il est autorisé d'implanter une construction dès lors que sa hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres et qu'elle ne présente pas de toit-terrasse.



5- Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres, compté à partir de la limite séparative jusqu'au bord intérieur de la piscine.

6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

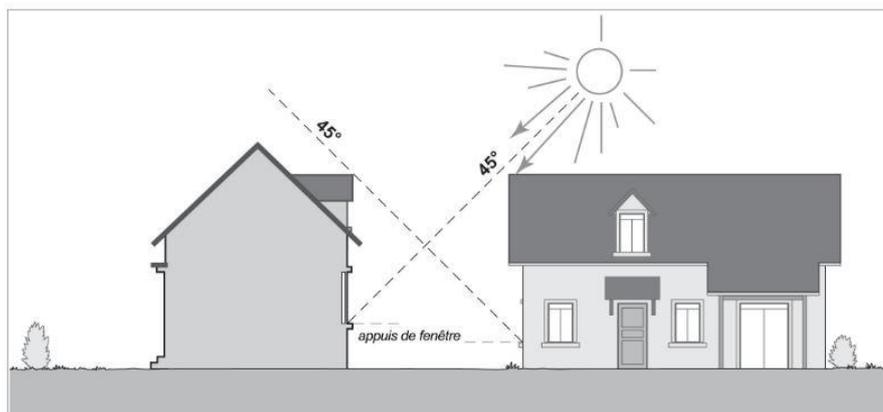
Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Entre deux habitations, une distance minimale de 6 mètres est exigée.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



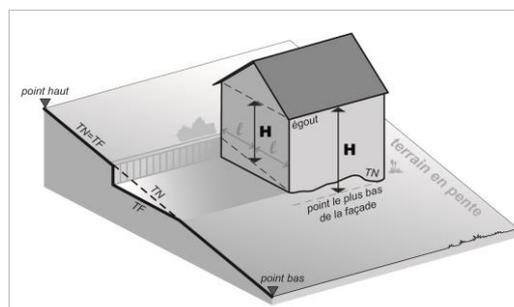
UA1.4- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale²⁴). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+1+c ou R+1+a ou R+2) et ne doit pas excéder 10 mètres. Celle des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade.

Lors d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut excéder 10 mètres, sans dépasser la hauteur totale²⁵ de la construction déjà implantée en limite.



Les constructions liées aux exploitations agricoles existantes ne doivent pas excéder 10 mètres, sauf dans l'hypothèse où le ou les bâtiments d'origine excèdent cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra pas être supérieure à celle du ou des bâtiments existants.

La hauteur des annexes²⁶ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

²⁴ La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

²⁵ La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

UA2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UA3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables²⁷.

Pour tous les autres projets, un minimum de 20 % des espaces libres²⁸ de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols.

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

Les aires de stationnement publiques de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

UA4-Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
- Au-delà, 2 places.

Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

²⁶ Une annexe s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

²⁷ Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

- de surfaces de pleine terre ;
- de surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation - un revêtement de dalles-gazon - un revêtement de graviers) ;
- des murs conçus pour être végétalisés.

²⁸ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter a minima les dispositions suivantes :

- **Dans le sous-secteur UAc**, pour les activités liées à l'artisanat et au commerce de détail, ainsi que celles liées à la restauration :
 - o 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher (surface de vente incluse) ;
 - o Au-delà, il est exigé 2 places supplémentaires.

- Pour les équipements recevant du public :
 - o 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher ;
 - o Au-delà, 2 places supplémentaires.

- Pour les autres activités, il est exigé au minimum :
 - o 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée ;
 - o Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dispositions applicables au secteur UB

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB1- Destinations et sous-destinations interdites

La destination : exploitation agricole et forestière.

Les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, cinéma.

La sous-destination : lieux de culte, autres équipements recevant du public.

Les sous-destinations : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

UB2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les saillies²⁹ sur le domaine public sont interdites.

L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.

L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation (hors chaufferie collective).

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers portant atteinte à l'environnement.

Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux admis sous conditions.

UB3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les extensions et les annexes liées aux constructions agricoles existantes, dès lors qu'elles sont nécessaires à leur fonctionnement ou qu'elles concourent à leur mise aux normes.

Les annexes³⁰, dès lors qu'elles sont limitées à trois par unité foncière et que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

Les activités autorisées et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

²⁹ **On appelle saillie** toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.

³⁰ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB1-Volumétrie et implantation des constructions

UB1.1 - Implantations par rapport aux voies³¹ (publiques et privées) ou emprises publiques³²

La distance d'une construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble.

Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres.

Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres, compté à partir des voies ou des emprises publiques jusqu'au bord intérieur de la piscine.

Dans la marge de recul comprise entre l'alignement et la construction principale, l'implantation d'annexe couverte et close est interdite.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

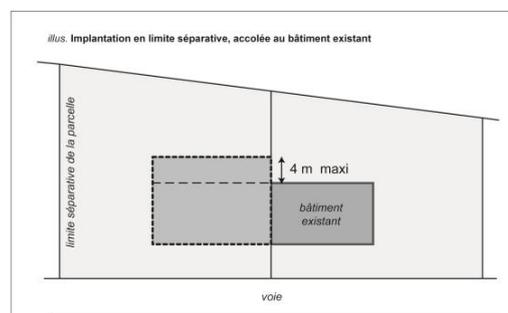
UB1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions sont autorisées en limites séparatives :

- en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage ;
- dans l'hypothèse où un bâtiment voisin est déjà implanté en limite.

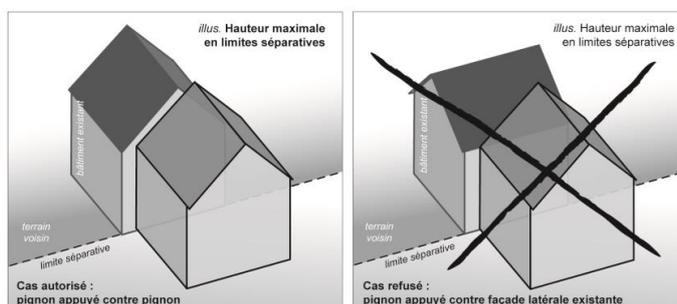
Dans ce dernier cas, l'ensemble doit être harmonieux au niveau des volumes, et la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

Exemple d'implantation non opposable



2- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

3- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



³¹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

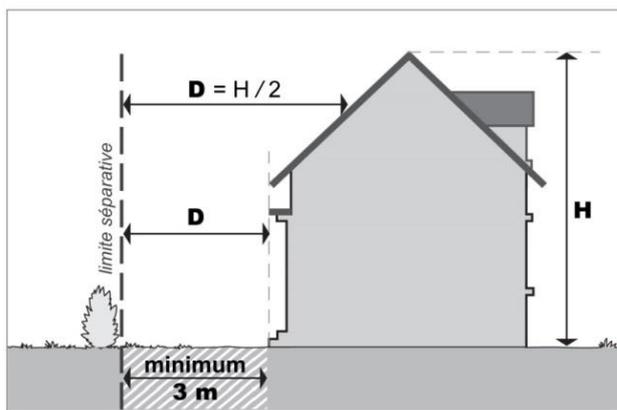
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

³² L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

4- Par dérogation aux règles n°1 et 3, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, il est autorisé d'implanter une construction, dès lors que sa hauteur totale est limitée à 3 mètres et qu'elle ne présente pas de toit-terrasse.

5- Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres, compté à partir de la limite séparative jusqu'au bord intérieur de la piscine.

6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



UB1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

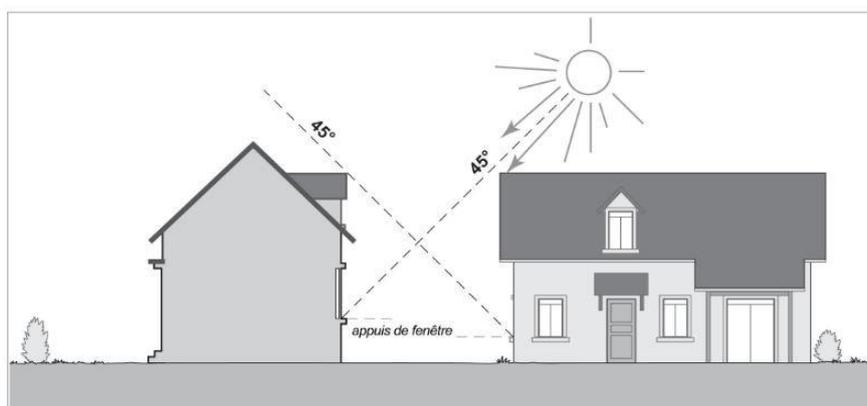
Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Entre deux habitations, une distance minimale de 6 mètres est exigée.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

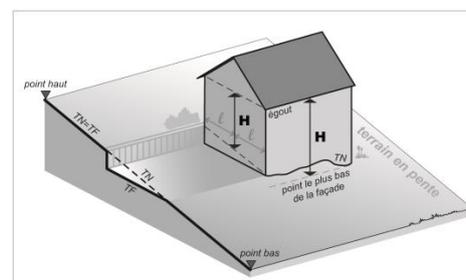


UB1.4- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale³³).

Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+1+c ou R+1+a ou R+2) et ne doit pas excéder 10 mètres. Celle des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.



³³ La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade.

Lors d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut excéder 10 mètres, sans dépasser la hauteur totale³⁴ de la construction déjà implantée en limite.

Les extensions liées aux exploitations agricoles existantes ne doivent pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur des annexes³⁵ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

UB2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UB3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables³⁶.

Pour tous les autres projets, un minimum de 20 % des espaces libres³⁷ de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

Les aires de stationnement publiques de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

³⁴ **La hauteur totale** s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

³⁵ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

³⁶ **Proportion de surfaces favorables à la biodiversité**, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

- de surfaces de pleine terre ;
- de surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation - un revêtement de dalles-gazon - un revêtement de graviers) ;
- des murs conçus pour être végétalisés.

³⁷ **Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

UB4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain :

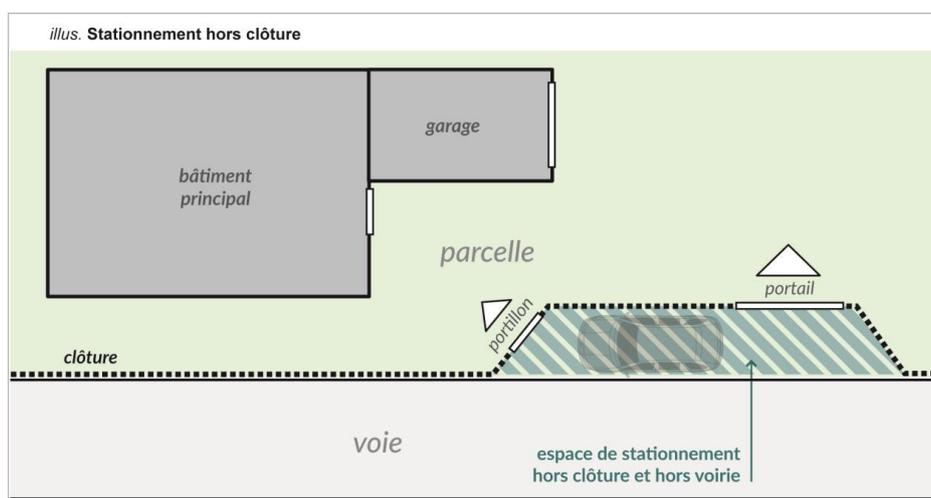
- Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
 - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
 - au-delà, 2 places.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m².

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter, a minima, les dispositions suivantes :

- Pour les activités autorisées, il est exigé au minimum :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².
- Pour les équipements recevant du public :
 - 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher
 - Au-delà, 2 places supplémentaires.
- Pour les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, 1 place par chambre.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction à usage résidentiel, une place de stationnement hors clôture doit être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemples non opposables

Dispositions applicables au secteur UE

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1- Destination et sous-destination interdites

La destination : exploitation agricole et forestière.

La destination : habitation.

Les sous-destinations : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma.

Les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

La sous-destination : centre de congrès et d'exposition.

UE2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les terrains de camping et de caravanes soumis à autorisation préalable.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, de ballastières, et d'étangs

Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés.

Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées. Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.

UE3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité ou au fonctionnement d'un service public présent dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

Les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont organisés et aménagés ou dissimulés par un mur ou une haie.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE1- Volumétrie et implantation des constructions

UE1.1 - Implantations par rapport aux voies³⁸ (publiques et privées) ou emprises publiques³⁹

Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

UE1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 mètres.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone A ou N, ce recul est réduit à 1,5 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

UE1.3- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations est fixée à 9 mètres (garde-corps compris).

UE2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UE3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres⁴⁰ de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

L'aménagement du site respecte l'environnement naturel. Les plantations sont choisies parmi des essences locales et agencées de manière à mettre en valeur l'organisation de la zone (trames plantées, 'espaces tampon').

³⁸ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

³⁹ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances.

⁴⁰ **Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, les aires de stationnement de plus de 4 places doivent comporter des dispositifs drainants.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

UE4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Les espaces de stationnement en front bâti sont particulièrement soignés.

Les matériaux utilisés pour les sols doivent être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

Dispositions applicables au secteur UL

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UL1- Destinations et sous-destinations interdites / autorisées

La destination : exploitation agricole et forestière.

La destination : habitation.

Les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma.

Les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

La sous-destination : industrie, centre de congrès et d'exposition.

UL2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers portant atteinte à l'environnement.

Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

UL3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les constructions, à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, à condition :

- qu'elles soient liées aux domaines des loisirs ou des sports ;
- ou qu'elles soient nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des activités citées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL1- Volumétrie et implantation des constructions

UL1.1 - Implantations par rapport aux voies⁴¹ (publiques et privées) ou emprises publiques⁴²

Les constructions et installations sont édifiées :

- soit à l'alignement des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un recul minimal de 2 mètres de ces mêmes limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

UL1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite de zone jouxte la zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions sont admises en limite.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

UL1.3- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

UL2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

UL3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres⁴³ de toute construction doivent être aménagées le plus possible en espace vert ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, marronnier, érable, arbre fruitier...).

Les aires de stationnement regroupant plus de 6 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon » ou dalles alvéolées).

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

⁴¹ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁴² **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,

⁴³ Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Dispositions applicables aux secteurs 1AU

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement quatre secteurs 1AU. Les modalités d'aménagement figurent également dans le document 1-4 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qu'il convient de consulter en parallèle.

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU1- Destination et sous-destination interdites

La destination : exploitation agricole et forestière.

Les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma.

Les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

La destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AU2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.

Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

1AU3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

Les constructions sont réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, fondée sur les principes cumulatifs suivants :

- les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur ;
- les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés ;
- les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de desserte existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches significatives en termes de nombre de constructions, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

Il respecte les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du dossier de PLU.

Les annexes⁴⁴, dès lors qu'elles sont limitées à trois par unité foncière et que leur surface de plancher totale n'excède pas 70 m².

Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- concernent des fouilles archéologiques.

Lorsque deux secteurs à urbaniser sont en cours de construction, les autres secteurs ne peuvent être aménagés que si l'urbanisation des deux secteurs en projet est réalisée à hauteur de 80 % de la superficie totale des deux sites.

Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU1- Volumétrie et implantation des constructions

1AU1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁴⁵ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁴⁶

La distance d'une construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implantent à une distance minimale de 5 mètres des voies départementales.

Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres, compté à partir des voies ou des emprises publiques jusqu'au bord intérieur de la piscine.

Dans la marge de recul comprise entre l'alignement et la construction principale, l'implantation d'annexe couverte et close est interdite.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

⁴⁴ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

⁴⁵ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

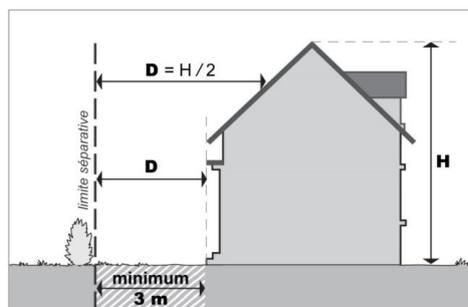
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁴⁶ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances.

1AU1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions sont autorisées en limites séparatives en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage.

2- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3- Par dérogation aux règles n°1 et 2, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, il est autorisé d'implanter une construction, dès lors que sa hauteur totale est limitée à 3 mètres et qu'elle ne présente pas de toit terrasse.

4- Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres, compté à partir de la limite séparative jusqu'au bord intérieur de la piscine.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

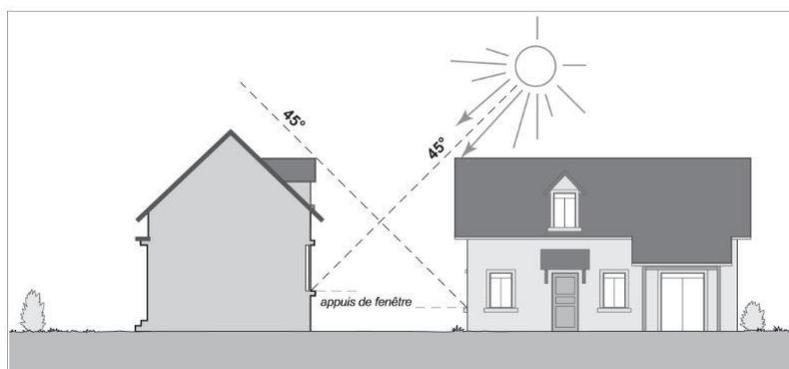
1AU1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Espace minimal

Entre des bâtiments non contigus, il est exigé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement des engins et du matériel de lutte contre l'incendie.

Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

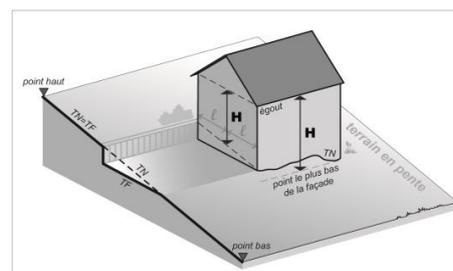


1AU1.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale⁴⁷). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+1+c ou R+1+a ou R+2) et ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade.



La hauteur des annexes⁴⁸ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

1AU3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables⁴⁹. Pour tous les autres projets, un minimum de 20% des espaces libres⁵⁰ de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

Dans tous les secteurs d'OAP, les arbres et les haies existants mentionnés sur les schémas sont conservés, dès lors que le projet envisagé le permet. En cas d'impossibilité, ils sont replantés et comptent au titre du pourcentage de surfaces éco-aménageables exigé dans la zone.

⁴⁷ **La hauteur totale d'une construction**, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

⁴⁸ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

⁴⁹ Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

- de surfaces de pleine terre ;
- de surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- de surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation - un revêtement de dalles-gazon - un revêtement de graviers) ;
- des murs conçus pour être végétalisés.

⁵⁰ **Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

Dans les secteurs « Sur la Ville » et « Rue des Floralies », les bandes de constructibilité limitée, indiquées sur les schémas, sont conservés en espace non constructible.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

Les aires de stationnement publiques de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

1AU4-Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé sur le terrain :

- *Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum*
 - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
 - au-delà, 2 places.
- *Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.*
- *Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m².*

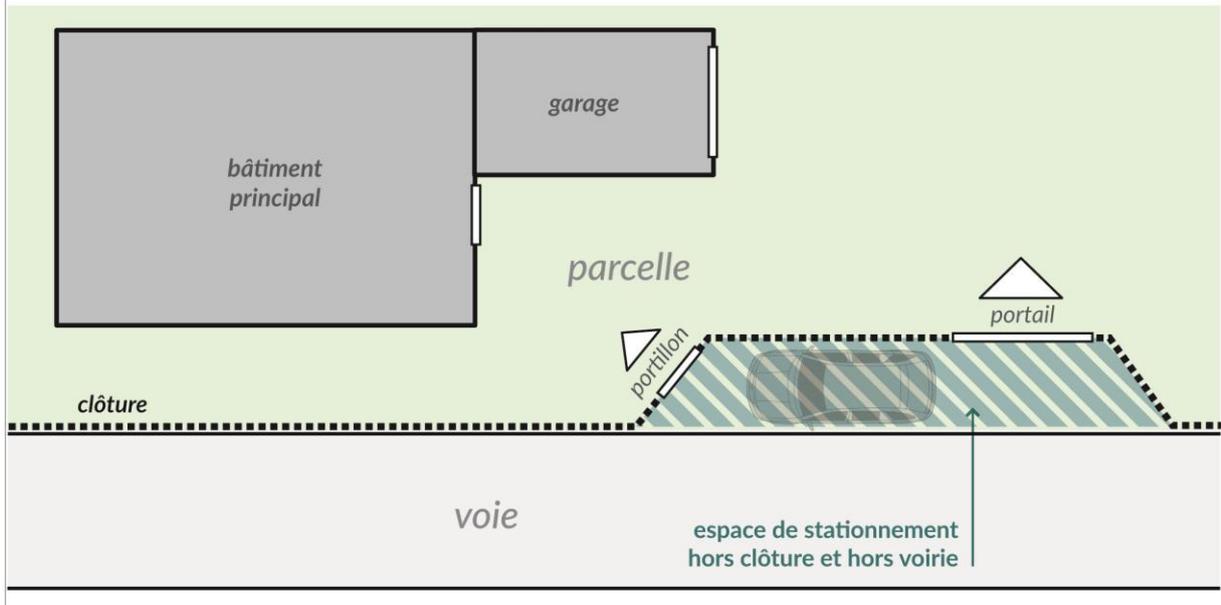
Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération et respecter, a minima, les dispositions suivantes :

- *Pour les activités autorisées, il est exigé au minimum :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².
- *Pour les équipements recevant du public :*
 - 3 places jusqu'à 50m² de surface de plancher
 - Au-delà, 2 places supplémentaires.
- *Pour les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, 1 place par chambre.*

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction à usage résidentiel, une place de stationnement hors clôture doit être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

illus. Stationnement hors clôture



Exemples non opposables

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-Destination et sous-destination interdites

En zone A (y compris secteur Ae)

La destination : exploitation forestière.

La sous-destination : hébergement.

Les sous-destinations : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La destination : équipements d'intérêt collectif et services publics.

La destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

En secteur Ae

La destination : exploitation agricole.

La destination : logement.

La sous-destination : artisanat et commerce de détail.

A2- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

En secteur Ae, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).

A3- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

En zone A (sauf secteur Ae)

Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- un seul logement par exploitation, et une annexe,
- nécessaire à l'exploitation,
- situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils :

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels,
- concernent des fouilles archéologiques.

Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

En zone A et secteur Ae

Les ensembles paysagers (haies, arbres isolé, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et paysager (article L.151-19 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A1-Volumétrie et implantation des constructions

A1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁵¹ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁵²

Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises.

Les constructions agricoles respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

A1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions et installations s'implantent à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 mètres est porté à 50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

A1.3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (niveau haut).

La hauteur maximale des bâtiment agricole (logement des animaux, du matériel et des récoltes, etc.) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées en cas de nécessité pour :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole, tels que les silos,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

⁵¹ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...). En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁵² **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

La hauteur maximale de l'annexe est de 3 mètres au niveau haut de l'acrotère ou 2,50 mètres au faîtage.

A2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

A3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il convient de tenir compte de l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement lors de l'implantation de nouvelles constructions.

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles sont recrées.

TITRE IV - Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)

Chapitre I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Cette zone est concernée par une zone inondable.

N1-Destination et sous-destination interdites

En zone N (y compris secteur Ne)

La destination : exploitation agricole.

La destination : habitation.

La destination : commerces et activités de service.

La destination : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les sous-destinations : industrie, centre de congrès et d'exposition.

En secteur Ne

La destination : exploitation forestière.

En secteur Nm

Toutes les destinations, sauf la sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

N2-Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.

En secteur Ne, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).

En zone inondable, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

En secteur Nm, tous les aménagements, constructions et occupations du sol pouvant altérer le caractère patrimonial et historique de l'ouvrage de Chèvremont ou gêner les manœuvres militaires sur le site.

N3-Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

En zone N

Les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils :

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels,
- concernent des fouilles archéologiques.

Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou de service public, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

En zone N (sauf Ne et Nm)

Les constructions à usage d'exploitation sylvicole, à condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole.

Les aménagements légers, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'équipements et à la mise en valeur du secteur.

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les poste d'observation de la faune.

En secteur Ne

Les ensembles paysagers (haies, arbres isolé, alignements d'arbres, bosquets, ripisylve, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et paysager (article L.151-19 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une bonne gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides, ...)

En secteur Nm

Les aménagements légers, tels que :

- panneaux de bois,
- trous de combat,
- points de contrôle (rondins posés au sol), à condition qu'ils soient destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la construction, l'élargissement de routes et pistes.

L'installation de panneaux photovoltaïques.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N1-Volumétrie et implantation des constructions

N1.1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁵³ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁵⁴

Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

N 1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 10 mètres est porté à 50 mètres.

Les constructions respectent un recul minimal de 30 mètres de la lisière de la d'une forêt.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

N2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU (Titre III de la partie II du présent règlement).

N3-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles sont recréées.

Les espèces végétales plantées doivent correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, bouleau, frêne).

⁵³ **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁵⁴ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...