

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 2 |
| TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES Aux ZONES URBAINES | 9 |
| Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone UA..... | 10 |
| Chapitre 2 -Dispositions Applicables à la zone UB..... | 18 |
| Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone UE | 26 |
| Chapitre 4 -Dispositions Applicables à la zone UY | 29 |
| TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 34 |
| Chapitre 5 -Dispositions Applicables à la zone 1AU..... | 35 |
| Chapitre 6 -Dispositions Applicables à la zone 2AU..... | 43 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE..... | 47 |
| AGRICOLE | 47 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE..... | 54 |
| NATURELLE ET FORESTIERE..... | 54 |

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de FECHE L'EGLISE.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R 111-2 à R 111-26-2, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R.111-5) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble Qui

permet ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R.111-15 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;

soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.111-9 et L.111-10).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) L'article L 111-4 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

5°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N suite à la délibération du Conseil Municipal.

6°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Schéma de COhérence Territoriale du Territoire de Belfort.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien du village où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions: habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.
- **La zone UB** : Elle correspond aux extensions urbaines et présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.
- **La zone UE** : elle est destinée aux équipements d'intérêt public, de loisirs et de sport
- **La zone UY** : La zone UY est un secteur où les activités économiques sont majoritaires.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme.
- **La zone 2AU** : il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à moyen et long terme.

3 - Les zones agricoles sont repérées par un indice commençant par la lettre A. Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - Les zones naturelles et forestières sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. NJ est un secteur particulier lié à la présence de vergers et jardins.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les servitudes au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes au titre de l'article L 123-2-c) du Code l'Urbanisme relatives à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont énumérées à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

2. Les espaces boisés classés

Les EBC à conserver ou à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils concernent les espaces forestiers, les haies, bosquets et vergers à conserver.

3. Structure du règlement

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

ARTICLE V – LES RISQUES

1. Le risque sismique

La commune est en niveau 4. Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux

bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'art.R.563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme ».

2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est qualifié de nul à moyen sur la commune, en fonction des secteurs. Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

3. Vestiges archéologiques

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- à la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- aux opérations de lotissements,
- aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme est abrogé.

Toutefois, outre les saisines obligatoires et de façon transitoire, les dispositions de ce décret continuent à s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale: 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité: Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

La commune est concernée par un arrêté (25/08/2003) de « zones de présomption de prescriptions archéologiques » qui impose une saisine du Préfet de Région notamment pour tous travaux sur un terrain d'une surface supérieure à 500m².

ARTICLE VI – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la profession agricole a obtenu en juillet 1999 la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

Ce principe introduit à l'article L.111-3 du Code Rural, impose aux habitants et immeubles occupés par des tiers, de respecter les mêmes distances d'éloignement (50 ou 100m en fonction des dispositions législatives et réglementaires – ICPE ou règlement Sanitaire Départemental – par rapport aux exploitations agricoles visées).

ARTICLE VII – CORRIDORS ECOLOGIQUES

Dans les corridors écologiques identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° :

- les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantation et haies adaptées aux corridors écologiques...),
- Les exhaussements et affouillement du sol doivent être strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans les zones,
- Les clôtures liées à une construction autorisée dans la zone doivent rester perméables pour la petite faune.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien du village où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières nouvelles,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux à condition :
 - qu'elles respectent la réglementation en vigueur (ICPE, Code de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental...),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- L'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- Les batteries et groupes de garages sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble du stationnement,
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment ils doivent être adaptés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

b) Voirie

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Les eaux résiduares des locaux d'activité ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront :

- Soit édifiées à l'alignement des voies,

ou

- Soit implantées à une distance de 4 mètres minimum des voies existantes ou à créer.

Les balcons, auvents, marquises...ne devront pas faire saillie de plus de 1m50 du nu du mur et sont autorisés dans la marge de recul de 4 m.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial.

Des implantations différentes pourront être admises pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes non habitables (garage, abris de jardin...) si toutes les dispositions sont prises pour limiter les nuisances et les dangers,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative,

Ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter au-delà de 2 mètres de la limite séparative (margelle comprise).

Des implantations différentes pourront être admises pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel (point moyen) jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faitage.

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

| |
|---|
| ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS |
|---|

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Implantations

L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes.

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et la topographie du terrain. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (pas d'effet taupinière).

Un talutage discret et aménagé pourra être autorisé avec des remblais. Ces remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Volumétrie

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront composées de 2 pans (avec croupes et demi-croupes éventuelles autorisées), dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

La toiture des constructions annexes doit être de 15° minimum.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

Matériaux et couleurs

Matériaux

Les matériaux des constructions principales et des annexes doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

En cas d'isolation par l'extérieur, il devra être porté une attention particulière à la préservation des modénatures, des chaînes d'angles et des encadrements de portes et fenêtres.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;

- l'imitation de matériaux traditionnels ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Couleurs

D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades devra mettre en valeur les modénatures (encadrement de baies, corniches).

Un nuancier de couleurs adaptées à la région est annexé au PLU (réalisé par le SDAP).

Pour les toitures, on utilisera des tuiles terre cuite rouge à brune. Les matériaux naturels (zinc, ardoise) peuvent être autorisés si le projet architectural le justifie. Les teintes ardoisées sont proscrites.

Intégration des panneaux solaires

La pose de panneaux solaires qu'elles soient au sol ou sur du bâti doit être intégrée dans l'environnement de manière la plus respectueuse possible. Pour cela, il est nécessaire de :

- créer un champ de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux
- ne pas isoler les panneaux dans le paysage,
- préférer une implantation basse et discrète (sous le bâti ou en fond de parcelle en cas de pose au sol ; sur des toitures secondaires ou des dépendances ou cas de pose sur le bâti),
- garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- privilégier une certaine symétrie dans les alignements
- éviter une implantation trop près du faitage.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec la construction principale projetée. Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein (en maçonnerie, en pierres ou en bois) d'une hauteur maximale de 1m50,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une palissade à claire-voie (grille, grillage,...). La hauteur totale est limitée à 1m50 dont le mur bahut à 50cm
- soit de grilles ou grillages sombres d'une hauteur totale maximale de 1m50.

Le tout peut être doublé d'une haie vive. La composition végétale des haies pourra s'inspirer du guide des plantations du Territoire de Belfort (annexé en fin de document).

En cas de manque de visibilité, la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1m à compter du niveau de la voie et seules les clôtures ajourées et non doublées de haie vive seront admises.

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

| |
|---|
| ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT |
|---|

Principe général

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de places de stationnement conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher créée, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² de surface de plancher est de une.
- En cas de réhabilitation ou d'aménagement mineur de l'existant, il n'est pas exigé de place de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche complète de 80m² de surface de plancher.

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
 - o 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher.
- Construction à usage artisanal
 - o 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier
 - o 1 place par chambre

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même essence.

Un guide des plantations réalisé par le SDAP est annexé au PLU.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R.421-28 du CU, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines.

Elle présente une structure moins dense qu'en zone UA, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Le secteur UBv est concerné par la présence de vestiges archéologiques.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations nouvelles à usage agricole et industriel,
- la création d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement et l'extension d'installations soumises à autorisation à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (ICPE, Code de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental...),
- L'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

- Les batteries et groupes de garages sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble du stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone,
- Toute construction autorisée doit respecter les périmètres de réciprocité agricole en vigueur déterminé par le règlement sanitaire départemental ou l'installation classée pour l'environnement.

| |
|--|
| <p>ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> |
|--|

a) Accès

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

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

b) Voirie

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Les aménagements de voirie devront favoriser voire privilégier les usages piétons et cyclistes. Des liaisons douces en site propres pourront être imposées.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que si aucune solution de bouclage n'est envisageable techniquement ou économiquement. En règle générale, elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

| |
|--|
| <p>ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> |
|--|

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires des activités ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Au vu de l'importance du projet, des systèmes de rétention des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux devront être imposés. Les espaces ainsi affectés seront traités selon des principes de qualité paysagère, ils seront intégrés aux espaces publics du quartier.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impératif technique.

| |
|--|
| ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS |
|--|

Non réglementé.

| |
|---|
| ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---|

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, le recul devra être identique avec celui du bâtiment existant.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Les balcons, auvents, marquises...ne devront pas faire saillie de plus de 1m50 du nu du mur et sont autorisés dans la marge de recul de 4 m.

Les constructions devront respecter un recul de 5m minimum par rapport à la limite du domaine fluvial et par rapport aux berges des cours d'eau.

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

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être admises:

- Soit en limite séparative,

ou

- Soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les piscines doivent s'implanter au-delà de 2 mètres de la limite séparative (margelle comprise).

Les balcons, auvents, marquises...ne devront pas faire saillie de plus de 1m50 du nu du mur et sont autorisés dans la marge de recul.

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

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du point moyen du terrain naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum au faitage (6 mètres à l'acrotère).

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Implantations

L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes.

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et la topographie du terrain. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (pas d'effet taupinière).

Un talutage discret et aménagé pourra être autorisé avec des remblais. Ces remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Volumétrie

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront composées de 2 pans (avec croupes éventuelles autorisées) dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Les toits terrasses sont admis sous réserve de leur intégration vis-à-vis des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

La toiture des constructions annexes doit être de 15° minimum.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

Matériaux et couleurs

Matériaux

Les matériaux des constructions principales et des annexes doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Couleurs

Pour les toitures, on utilisera des tuiles terre cuite rouge à brune. Les matériaux naturels (zinc, ardoise) peuvent être autorisés si le projet architectural le justifie. Les teintes ardoisées sont proscrites.

Pour les façades, seront proscrites les teintes criardes, saturées, trop foncées et le blanc pur.

Intégration des panneaux solaires

La pose de panneaux solaires qu'elles soient au sol ou sur du bâti doit être intégrée dans l'environnement de manière la plus respectueuse possible. Pour cela, il est nécessaire de :

- créer un champ de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux
- ne pas isoler les panneaux dans le paysage,
- préférer une implantation basse et discrète (sous le bâti ou en fond de parcelle en cas de pose au sol ; sur des toitures secondaires ou des dépendances ou cas de pose sur le bâti),
- garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- privilégier une certaine symétrie dans les alignements
- éviter une implantation trop près du faitage.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec la construction principale projetée. Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein (en maçonnerie, en pierres ou en bois) d'une hauteur maximale de 1m50,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une palissade à claire-voie (grille, grillage,...). La hauteur totale est limitée à 1m50 dont le mur bahut à 50cm,
- soit de grilles ou grillages sombres d'une hauteur maximale de 1m50.

Le tout peut être doublé d'une haie vive. La composition végétale des haies pourra s'inspirer du guide des plantations du Territoire de Belfort (annexé en fin de document).

En cas de manque de visibilité, la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1m à compter du niveau de la voie et seules les clôtures ajourées et non doublées de haie vive seront admises.

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

| |
|---|
| ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT |
|---|

Principe général

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

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de places de stationnement conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² de surface de plancher est de une.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher. En cas d'extension d'une construction existante dont la surface de plancher nouvellement créée n'excède pas 25m², il n'est pas exigé de place supplémentaire.

Au moins 50% de ces places doivent être non closes et accessibles depuis la voie en cas de nouvelle construction. En cas, d'extension d'une construction existante, cette règle peut être dérogée en cas d'impératif technique.

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
 - o 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

- Construction à usage artisanal
 - o 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier
 - o 1 place par chambre

| |
|---|
| ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS |
|---|

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être traitées en espace d'agrément.
10% du terrain au moins doit être aménagé en espace vert (arbres, arbustes, pelouses...).

Un guide des plantations réalisé par le SDAP est annexé au PLU.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les limites parcellaires situées au contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs urbains. Cette règle sera dérogée en cas de la présence d'un dispositif de géothermie.

Les aires de stationnement regroupées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace du terrain concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

| |
|--|
| ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL |
|--|

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif, de loisirs et de sport.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non prévues à l'article UE2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à vocation culturelle, sportive, de loisirs dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sont autorisées en limite séparative.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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 (art.R111-21 du CU).

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est un secteur où les activités économiques sont majoritaires ainsi que les activités destinées à recevoir du public sous quelque forme que ce soit. Le secteur UYd concerne le site la déchetterie gérée par la CCST.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les constructions à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en UY 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UY 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

En secteur UYd, seuls sont admis :

- les constructions, les installations et les équipements liés à la gestion et au fonctionnement de la déchetterie.
- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, sauf impératif technique.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, le recul devra être identique avec celui du bâtiment existant.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel (point moyen) jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Un guide des plantations réalisé par le SDAP est annexé au PLU.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et sous respect des orientations d'aménagement et de programmation définies. La densité minimale des zones 1AU est de 15 logements à l'hectare.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones est soumise à un échancier ayant différents facteurs. Il précise que l'urbanisation de ces zones est conditionnée par l'achèvement des travaux et la mise en œuvre effective du traitement des eaux usées conformes (soit par réhabilitation de l'unité actuelle, par création d'une nouvelle unité ou encore raccordement à une autre unité...). Une fois l'amélioration du traitement des eaux usées, il est nécessaire de respecter l'ordre d'urbanisation déterminé : les secteurs 1AU1v et 1AU1 dans un premier temps, puis d'ici 10 ans à compter de l'approbation du PLU, le secteur 1AU2v. Les secteurs 1AU1v et 1AU2v sont concernés par la présence de vestiges archéologiques.

ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- la création des constructions et installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement des zones doit respecter les OAP définies.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU1, 1AU1v et 1AU2v est soumise à un échancier conditionné par l'achèvement des travaux pour rendre l'assainissement et le traitement des eaux usées conformes.
- La programmation des zones 1AU1, 1AU1v et 1AU2v est également soumise à un échancier décliné dans les OAP : les secteurs 1AU1 et 1AU1v sont urbanisables à

court terme, le secteur 1AU2v en revanche ne pourra être ouvert à l'urbanisation avant les 10 prochaines années à compter de l'approbation du PLU.

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Celle-ci doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Toute opération doit comporter au minimum 10% de logement social au titre de la servitude de logement instaurée,
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux à condition :
 - qu'elles respectent la réglementation en vigueur (ICPE, Code de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental...),
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- Les batteries et groupes de garages sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble du stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

| |
|---|
| ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC |
|---|

a) Accès

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

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

b) Voirie

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

Les voies nouvelles devront respecter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Les aménagements de voirie devront favoriser voire privilégier les usages piétons et cyclistes. Des liaisons douces en site propres pourront être imposées.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que si aucune solution de bouclage n'est envisageable techniquement ou économiquement. En règle générale, elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

| |
|---|
| ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT |
|---|

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires des activités ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Au vu de l'importance du projet, des systèmes de rétention des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux devront être imposés. Les espaces ainsi affectés seront traités selon des principes de qualité paysagère, ils seront intégrés aux espaces publics du quartier.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, sauf impératif technique.

Antenne collective

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent :

- Soit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement,
- Soit s'implanter à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être admises:

- Soit en limite séparative,

ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du point moyen du terrain naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum au faitage (6 mètres à l'acrotère).

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

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Implantations

L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes. Des exceptions sont autorisées pour les orientations de bâtiments qui maximisent les apports solaires.

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et la topographie du terrain. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (pas d'effet taupinière).

Un talutage discret et aménagé pourra être autorisé avec des remblais. Ces remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Volumétrie

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront composées de 2 pans (avec croupes éventuelles autorisées) dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Les toits terrasses sont admis (exceptés dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 au lieu-dit « le dernier champ ») et peuvent être végétalisés.

La toiture des constructions annexes doit être de 15° minimum.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

Matériaux et couleurs

Matériaux

Les matériaux des constructions principales et des annexes doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Couleurs

Pour les toitures, on utilisera des tuiles terre cuite rouge à brune. Les matériaux naturels (zinc, ardoise) peuvent être autorisés si le projet architectural le justifie. Les teintes ardoisées sont proscrites.

Pour les façades, seront proscrites les teintes criardes, saturées, trop foncées et le blanc pur.

Intégration des panneaux solaires

La pose de panneaux solaires qu'elles soient au sol ou sur du bâti doit être intégrée dans l'environnement de manière la plus respectueuse possible. Pour cela, il est nécessaire de :

- créer un champ de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux
- ne pas isoler les panneaux dans le paysage,
- préférer une implantation basse et discrète (sous le bâti ou en fond de parcelle en cas de pose au sol ; sur des toitures secondaires ou des dépendances ou cas de pose sur le bâti),
- garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- privilégier une certaine symétrie dans les alignements
- éviter une implantation trop près du faitage.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec la construction principale projetée. Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein (en maçonnerie, en pierres ou en bois) d'une hauteur maximale de 50cm,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une palissade à claire-voie (grille, grillage,...). La hauteur totale est limitée à 1m50 dont le mur bahut à 50cm
- soit de grilles ou grillages sombres d'une hauteur maximale de 1m50.

Le tout peut être doublé d'une haie vive. La composition végétale des haies pourra s'inspirer du guide des plantations du Territoire de Belfort (annexé en fin de document).

En cas de manque de visibilité, la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1m à compter du niveau de la voie et seules les clôtures ajourées et non doublées de haie vive seront admises.

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

| |
|--|
| ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT |
|--|

Principe général

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

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de place de stationnement conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m² de surface de plancher est de une.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher.

Au moins 50% de ces places doivent être non closes et accessibles depuis la voie.

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
 - o 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

- Construction à usage artisanal
 - o 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

| |
|--|
| ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS |
|--|

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être traitées en espace d’agrément.

20% du terrain au moins doit être aménagé en espace vert (arbres, arbustes, pelouses...). Un guide des plantations réalisé par le SDAP est annexé au PLU.

Avant toute étude de l’opération d’aménagement d’ensemble, il sera effectué un recensement des arbres existants tenant compte de leur valeur écologique, paysagère et phytosanitaire.

Les fonds de parcelles devront faire l’objet d’un traitement paysager comme le précise les OAP.

Les éléments végétaux indiqués dans l’OAP devront être conservés.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l’imperméabilisation des sols par l’utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les limites parcellaires situées au contact avec les zones A ou N doivent faire l’objet d’un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs urbains. Cette règle sera dérogée en cas de la présence d’un dispositif de géothermie.

| |
|---|
| ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL |
|---|

Non réglementé.

CHAPITRE 6 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une modification ou une révision générale du PLU. Au moins 80% des zones 1AU (secteurs 1AU1, 1AU1v et 1AU2v) devront être urbanisées avant d'ouvrir la zone 2AU en 1AU.

Elle ne peut s'urbaniser qu'après modification ou révision du PLU. Néanmoins, il importe de rappeler les règles en matière de densité et de mixité auxquelles l'aménagement de la zone seront soumises. La densité minimale sur l'ensemble de la zone 2AU doit être de 15 logements / hectare. La zone 2AU devra favoriser une mixité de l'habitat et accueillir un pourcentage minimal de 10% de logements aidés. La zone dispose dès à présent d'une OAP. Ces principes devront être repris dans l'article 2 à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU. Il conviendra également de tenir compte de l'évolution des documents supra-communiaux tels que le SCOT du Territoire de Belfort.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

c) Accès

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

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

d) Voirie

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

Les voies nouvelles devront respecter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent :

- Soit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement,
- Soit s'implanter à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être admises:

- Soit en limite séparative,

ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle pourra comporter uniquement des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou d'intérêt collectif.

Le secteur Av est concerné par la présence de vestiges archéologiques.

ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations classées sauf celles prévues à l'article A2,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature exceptés ceux visés en article A2,
- les constructions à usage d'habitation sauf celle mentionnées à l'article A2,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- la création et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves exceptés ceux visés à l'article 2,
- les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole qui devront être implantées à proximité du siège de l'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (article R123-7 du CU),
- les installations classées liées à l'activité agricole,
- les activités complémentaires inhérentes à l'activité agricole (exemple : locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, gîtes ruraux, camping à la ferme...) dans la mesure où ses activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et s'insèrent dans le bâtiment existant,
- les dépôts liés à l'activité agricole dans des conditions normales d'exploitation,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,

- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

| |
|--|
| ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC |
|--|

a) accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

b) voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

| |
|--|
| ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT |
|--|

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, les frais étant à la charge du pétitionnaire.

Cependant, lorsque la construction est très éloignée des réseaux publics, l'alimentation par puits ou source peut être autorisée pour une consommation non domestique ou avec l'autorisation et sous contrôle des autorités sanitaires.

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, les frais étant à la charge du pétitionnaire.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règles sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne répondant pas à la règle pourront déroger à cette règle et conserveront l'alignement existant.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Il pourra être dérogé à la règle en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Un recul de 30 mètres est exigé entre l'urbanisation et la forêt. Une dérogation est permise en cas d'extension d'un bâtiment existant ou de nouvelles constructions cohérentes avec l'existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel (point moyen) jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout (9m au faitage).

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur admise est fixée à 12 mètres au faitage.

Il pourra être dérogé à la règle en cas d'extension d'un bâtiment existant ou en cas d'impératif technique pour une construction neuve ou un bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Dispositions pour les constructions à usage agricole

Toiture

Les bâtiments à usage agricole devront présenter une pente minimale de 16°.

Dispositions pour les constructions à usage d'habitation

Implantations

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et la topographie du terrain. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (pas d'effet taupinière).

Un talutage discret et aménagé pourra être autorisé avec des remblais. Ces remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Volumétrie

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront composées de 2 pans (avec croupes éventuelles autorisées), dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Les toits terrasses sont admis et peuvent être végétalisés.

La toiture des constructions annexes doit être de 15° minimum.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

Matériaux

Les matériaux des constructions principales et des annexes doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Intégration des panneaux solaires

La pose de panneaux solaires qu'elles soient au sol ou sur du bâti doit être intégrée dans l'environnement de manière la plus respectueuse possible. Pour cela, il est nécessaire de :

- créer un champ de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux
- ne pas isoler les panneaux dans le paysage,
- préférer une implantation basse et discrète (sous le bâti ou en fond de parcelle en cas de pose au sol ; sur des toitures secondaires ou des dépendances ou cas de pose sur le bâti),
- garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- privilégier une certaine symétrie dans les alignements
- éviter une implantation trop près du faitage.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec la construction principale projetée. Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein (en maçonnerie, en pierres ou en bois) d'une hauteur maximale de 1m,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une palissade à claire-voie (grille, grillage,...). La hauteur totale est limitée à 1m50 dont le mur bahut à 50cm
- soit de grilles ou grillages sombres d'une hauteur maximale de 1m50.

Le tout peut être doublé d'une haie vive.

En cas de manque de visibilité, la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1m à compter du niveau de la voie et seule les clôtures ajourées et non doublées de haie vive seront admises.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au régime défini à l’article L.130-1 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage.

Le secteur NJ est une zone de jardins et de vergers.

ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions isolées ou groupées et toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2,
- Les installations de camping et caravanning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves,
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière,
- les exhaussements et affouillements liés aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions liées à l'activité cynégétique (cabane de chasse par exemple) d'une surface de plancher de 30m² maximum.

En secteur NJ :

- Les abris de jardins et les serres. On entend par abri de jardins, une construction démontable, servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher ne peut excéder 10m² et la hauteur à l'égout 3 mètres. Ils sont limités à 2 par parcelle.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

| |
|--|
| ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT |
|--|

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes les frais étant à la charge du pétitionnaire.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

Pour l'usage privé unifamilial, il convient de se référer au Code Général des Collectivités Territoriales (article L.2224-22), conformément au décret n°2008-652 du 02/07/2008 (déclaration préalable).

Pour le captage privé desservant du public, il s'agit du Code de la Santé publique avec autorisation préalable.

Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, les frais étant à la charge du pétitionnaire.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En secteur NJ :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur NJ :

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul de 3m par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé excepté en secteur NJ.

En secteur NJ :

La hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21).

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R.421-28 du CU, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

