

Commune de VALDOIE  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## DOSSIER D'ARRÊT

# RÈGLEMENT ÉCRIT

Décembre 2023



# SOMMAIRE

---

<b>PARTIE I - DISPOSITIONS LIMINAIRES .....</b>	<b>2</b>
TITRE I - Le PLU dans la hiérarchie des normes.....	3
TITRE II - Articles d'ordre public applicables au présent PLU .....	4
TITRE III - Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme .....	6
TITRE IV - Portée du règlement vis-à-vis des autres législations .....	10
<b>PARTIE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE .....</b>	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U).....</b>	<b>18</b>
Dispositions applicables au secteur UA .....	18
Dispositions applicables au secteur UB .....	24
Dispositions applicables au secteur UC .....	28
Dispositions applicables au secteur UE .....	34
Dispositions applicables au secteur UL.....	37
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE À URBANISER (1AU).....</b>	<b>39</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>	<b>44</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N) .....</b>	<b>47</b>
<b>PARTIE III - DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>50</b>
Titre 1 – Protection du patrimoine naturel et paysager.....	51
Titre 2 – Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation .....	52
Titre 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnemental et paysagère.....	53
Titre 4 – Équipements et réseaux.....	61
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>63</b>

# **PARTIE I**

## **DISPOSITIONS LIMINAIRES**

## TITRE I - LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

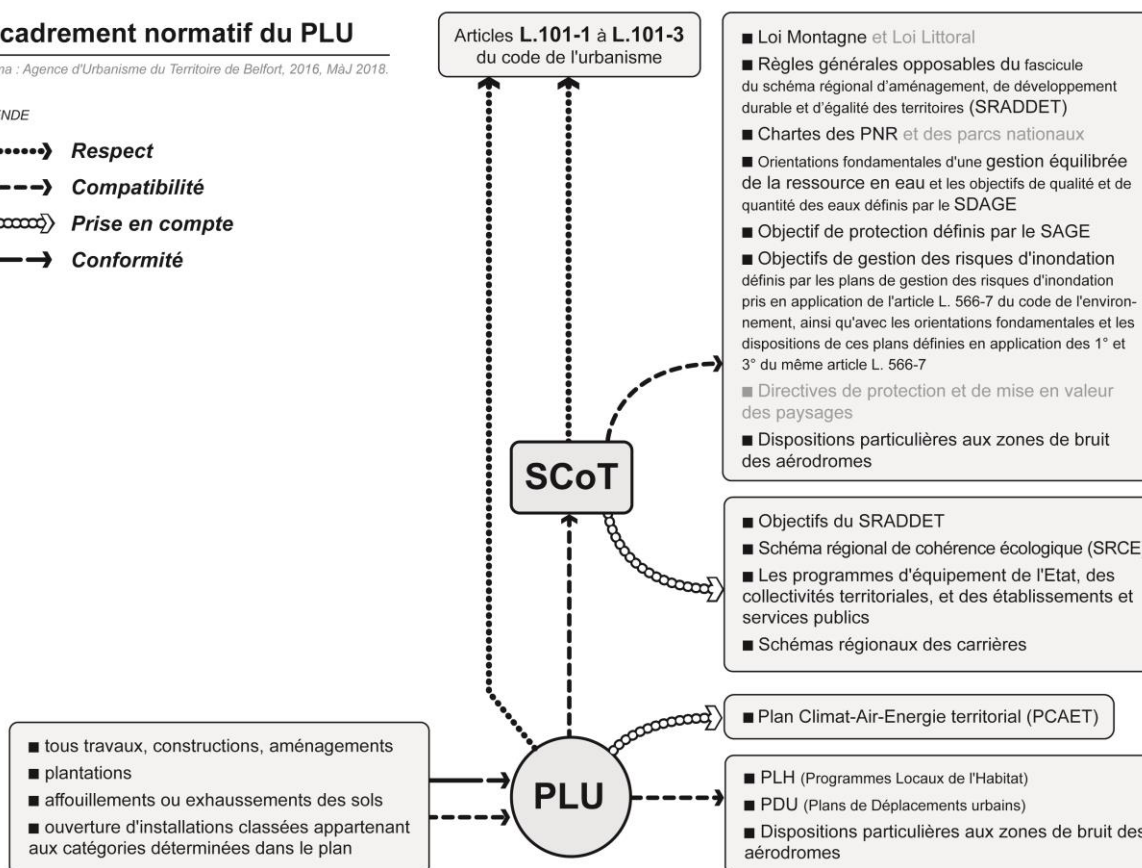
La nouvelle organisation de la hiérarchie des normes, instituée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), modifiée par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020<sup>1</sup>, a fait du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) un document « intégrateur », c'est-à-dire 'le' document de référence du PLU.

### Encadrement normatif du PLU

schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2016, M&J 2018.

#### LEGENDE

- .....→ **Respect**
- **Compatibilité**
- **Prise en compte**
- **Conformité**



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, approuvé le 27 février 2014, n'étant pas « intégrateur » au sens de la loi ALUR, il revient au PLU de prendre en compte ou d'être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs.

Le SCoT fait l'objet d'une procédure de révision engagée par délibération du Syndicat mixte du SCoT en date du 29 mars 2023.

Les règles édictées par le présent règlement :

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

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

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

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

### Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

Article R.111-20 : relatif à l'avis donné par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)...

### Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21 : **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16<sup>2</sup> est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

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

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

## Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

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

## Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

---

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

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### Les servitudes d'utilité publique

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

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

### Les lotissements

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

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

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

• Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :

- à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie<sup>4</sup> ;
- lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L.442-11 du code de l'urbanisme*).

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

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

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

L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure<sup>5</sup>.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

<sup>4</sup> Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (*Article L442-10 du code de l'urbanisme*)

<sup>5</sup> A titre d'exemple, bien qu'anciens, constituent des adaptations mineures :

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

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

- la construction sur un terrain de 1090 m<sup>2</sup> alors que le POS exige une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> ;
- le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faitage.

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

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

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

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

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

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

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

## Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

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



## Reconstruction à l'identique

---

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme<sup>6</sup>. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

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

En zone U1 du PPRi, la reconstruction suite à sinistre (sauf si le sinistre est dû à l'inondation) est admise en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus des cotes de référence.

## Clôture

---

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

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

Ainsi, le conseil municipal de Valdoie a délibéré en ce sens : sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

## Travaux de ravalement de façade

---

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

Toutefois, une déclaration préalable reste obligatoire :

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

## La commune a-t-elle délibéré ?

## Permis de démolir

---

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

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

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

---

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

- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.
- site inscrit : Monument naturel ou zone dont la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ou site classé ou en instance de classement.

## **Zonage d'assainissement**

---

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

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

## **Stationnement**

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30<sup>7</sup> et L. 151-32<sup>8</sup>, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### – Vestiges archéologiques

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

#### Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

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

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

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

**Valdoie a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques : arrêté du préfet de Région n° 03/103 du 11 juillet 2003.** Tous les projets situés dans cette zone doivent être présentés à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie).

Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

#### Découvertes fortuites :

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

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

### **Bâtiments agricoles et principe de réciprocité**

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

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

À Valdoie, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ne recense aucune exploitation déclarée ou autorisée au titre de la réglementation des installations classées et aucune ne relevant du règlement sanitaire départemental.

### **Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)**

---

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

Quatre infrastructures traversant Valdoie sont concernées :

- la RD 5, classée en catégorie 3 puis en catégorie 4,
- la RD 465 et la RD 13 classées en catégorie 4,
- la rue du Vieil Armand (voie communale située entre Valdoie et Belfort, et gérée par la ville de Belfort), classée en catégorie 4

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme". Les informations relatives au classement sonore sont reportées dans les annexes du PLU.

### **– Lignes de transport d'énergie électrique**

Valdoie est concernée par des ouvrages du réseau de transport d'énergie électrique (3<sup>ème</sup> catégorie), qui bénéficient des servitudes instituées en application de la loi du 15 juin 1906.

Il s'agit de la ligne 63 kV « Arsot-Ronchamp-Giromagny ».

Il est autorisé :

- de modifier ce type d'ouvrage car l'exploitant peut être amené, pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à modifier les caractéristiques d'une partie de ligne (surélévation ou déplacement d'un support) ;
- d'exempter ces lignes des règles de prospect et de hauteur.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 m de cet ouvrage, il convient de consulter le service exploitant :

**RTE GET Alsace**  
12 Avenue de Hollande  
68110 ILLZACH.

Par ailleurs, le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 impose, à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB, d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès du service exploitant 10 jours avant l'ouverture du chantier.

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté ministériel du 17/05/2001,
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et entretien d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Un couloir de lignes : bande de 35 m /40 m (pour les lignes 63 kV, pour la ligne 2x 63 kV) de large de part et d'autre de l'axe des lignes où ne doivent pas figurer d'espaces boisés classés.

#### – Lignes de distribution d'énergie électrique - Réseau haute tension A (H.T.A.) inférieure à 50 kv et Réseau basse tension (B.T.) Tension inférieure à 1000 v alternatif

Les lignes HTA et BT sont des ouvrages techniques spécifiques :

En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté ministériel du 17 mai 2001.

Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage, entretien des arbres) et leur accès garantis à tout moment.

### **Risque inondation**

---

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise, approuvé le 14 septembre 1999. Ce document est en cours de révision depuis 2012.

Ce document :

- délimite les zones exposées aux risques prévisibles et les zones non directement exposées mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux ;
- édicte sur ces zones des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations qui pourraient s'y développer ;
- définit des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde sur ces zones, et des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Réglementairement, le P.P.R.I. définit deux grandes zones réglementaires : la zone E correspondant aux espaces réservés à l'expansion des crues et la zone U correspondant aux zones urbanisées inondées. Cette dernière se subdivise en trois zones :

- U1 : avec très fortes contraintes d'urbanisme,
- U2 : avec fortes contraintes d'urbanisme,
- U3 : avec faibles contraintes d'urbanisme.

Valdoie est concernée par les zones E, U1, U3 de ce PPRi.

Lorsqu'une construction est à cheval sur plusieurs zones, le règlement de la zone la plus contraignante lui est appliqué. Par exemple, si une construction est à cheval sur la zone U1 et U3, on lui applique le règlement de la zone U1. En revanche, s'il s'agit d'une extension située sur une seule zone, on lui applique le règlement de cette dernière.

Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique

### **Protection des captages**

---

La commune comporte plusieurs captages d'alimentation en eau potable et périmètres de protection dépendant du champ de Sermamagny (Voir tableau des SUP, **annexe 10**). Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 23 avril 2013, modifiant les arrêtés de 2007 et 2010, définit les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.

Valdoie est concernée par le périmètre de protection immédiate et rapprochée du champ captant de Sermamagny.

L'arrêté préfectoral intègre des servitudes (qui figureront en annexe au PLU voir 69) et régleme nte les activités situées dans les périmètres immédiats et rapprochés des captages de Valdoie et Sermamagny. Ces dispositions sont intégrées dans le zonage et le règlement du PLU (article R. 151-31 du code de l'urbanisme).

## **Risque sismique**

---

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

*La commune de Valdoie est soumise à un risque sismique moyen (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique figure en annexe au PLU.*

## **Retrait-gonflement des argiles**

---

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

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

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

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

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

*À Valdoie, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées.*

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

La reconnaissance de ce risque a des conséquences en termes d'indemnisation des dommages subis par un bien à la suite d'une sécheresse, de règles de construction et de prévention des désordres dans l'habitat individuel.

La loi ELAN a introduit de nouvelles dispositions dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), lequel a fait l'objet d'une recodification au 1<sup>er</sup> juillet 2021. (Articles 132-4 à -9 du CCH).

Avant toute vente de terrain, le vendeur devra notamment réaliser une étude géotechnique préalable devant permettre d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

## **Les mouvements de terrain**

---

Depuis 2012, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) avec des cartes où les phénomènes sont représentés à l'échelle 1/25°000<sup>ème</sup>. Cet atlas, actualisé en 2019, est, depuis novembre 2022, accompagné d'un guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

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

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

Valdoie est concernée par :

- l'aléa glissement (zone marneuse sur pente faible au sud de la commune),
- et l'aléa liquéfaction avec des zones de tourbières et de boisements tourbeux.

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'éléments permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain sur la commune de BERMONT accompagnée du guide figurent en annexes informatives du PLU.

## **Radon**

---

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

Ce gaz radioactif d'origine naturelle constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

Le territoire national est ainsi divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

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

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

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

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

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

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

Le dépistage obligatoire dans ces ERP doit être renouvelé au moins tous les dix ans, sauf si la concentration en radon reste inférieure à 100 Bq/m<sup>3</sup> lors de deux dépistages consécutifs.

*La commune de Valdoie est classée en zone 3 (risque significatif sur au moins une partie de la superficie du territoire communal) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.*

*Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.*

### Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés.

Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.



## **PARTIE II**

# **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALDOIE.

## **ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

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

**UA**, qui correspond au centre-ville de Valdoie, où l'habitat domine, accompagné d'activités commerciales, de services, etc., ainsi que des équipements publics (mairie, école,...).

**UB**, se caractérise par des bâtiments au volume important : équipements publics ou d'intérêt collectif, bâtiments d'activités, etc. Ce secteur comporte plusieurs lieux de la ville, qui pour certains sont amenés à évoluer. L'habitat y est admis.

**UC**, regroupe en majorité l'habitat pavillonnaire.

**UE**, réservé aux activités économiques, intègre notamment les sites économiques majeurs de la commune : Von Roll et les activités le long de la Rue Ehret.

– **UL**, englobe le gymnase du Monceau et les terrains de sport et loisir attenants.

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

Elle concerne deux secteurs urbanisables à court terme à vocation principale d'habitat (**1AU**), équipé par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation.

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

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

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

Il s'agit d'une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers...),
- des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger (prairies humides...).

Equipée ou non, elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend également un **sous-secteur NL**, réservé aux loisirs (« étang de la Sablière », situé en cœur de ville).

# DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

## Dispositions applicables au secteur UA

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 14 septembre 1999.

Le secteur UA est concerné par les zones U1 et U3 du PPRi.

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

#### A- Destination et sous-destination interdites

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

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

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants identifiés au plan de zonage.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

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

Sont admis sous conditions :

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

- sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
  - sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
  - Concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

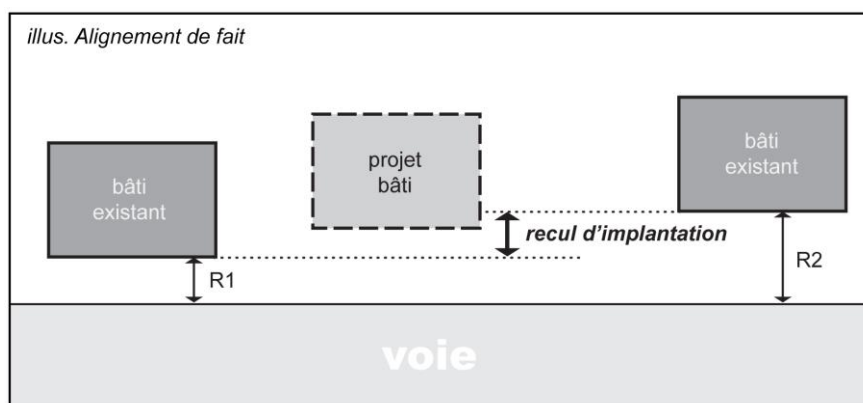
## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>9</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>10</sup>

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions sont édifiées à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire, soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



- Toutefois, l'implantation des constructions est autorisée imposée en alignement des voies ou emprises publiques le long des rues :
  - Zola,
  - Gare,
  - Carnot,
  - Blumberg,
  - Général de Gaulle,
  - et Turenne.
- Les garages respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

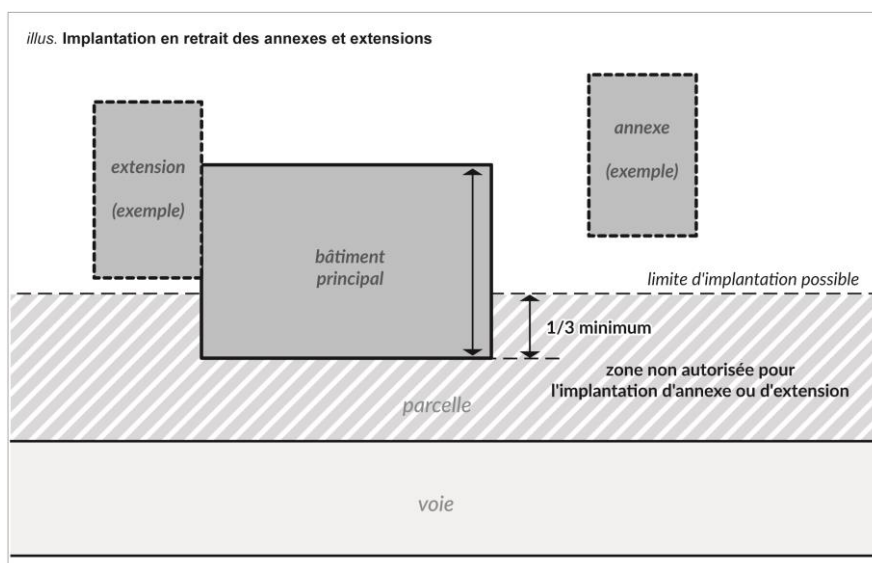
<sup>9</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

<sup>10</sup> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

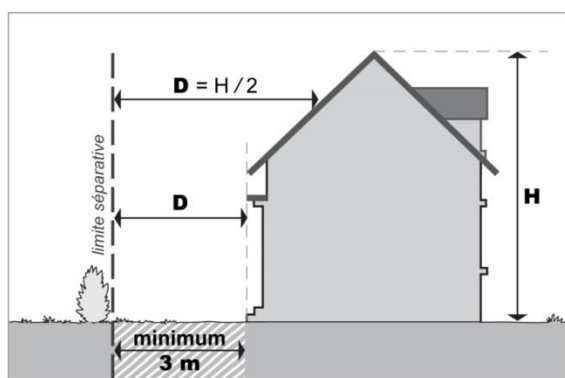
- Les annexes<sup>11</sup> et les extensions<sup>12</sup> s'implantent en retrait d'au moins un tiers de la façade du bâtiment principal.



- Les saillies (hors débord de toiture) sur le domaine public sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

## A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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



<sup>11</sup> Une annexe s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

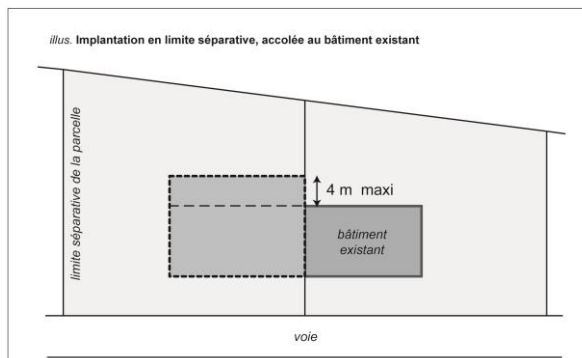
Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

<sup>12</sup> L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

- Lorsqu'un propriétaire désire adosser une construction à celle de son voisin (déjà implantée en limite), la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

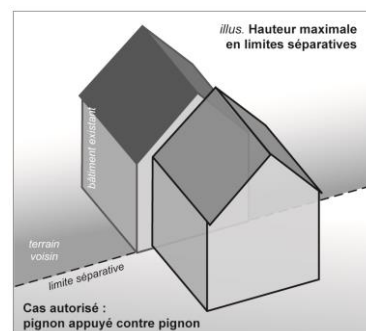
L'ensemble devant constituer un volume harmonieux et fonctionnel (en termes de volume, de hauteur, de gabarit,...).



Exemple d'implantation non opposable

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

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



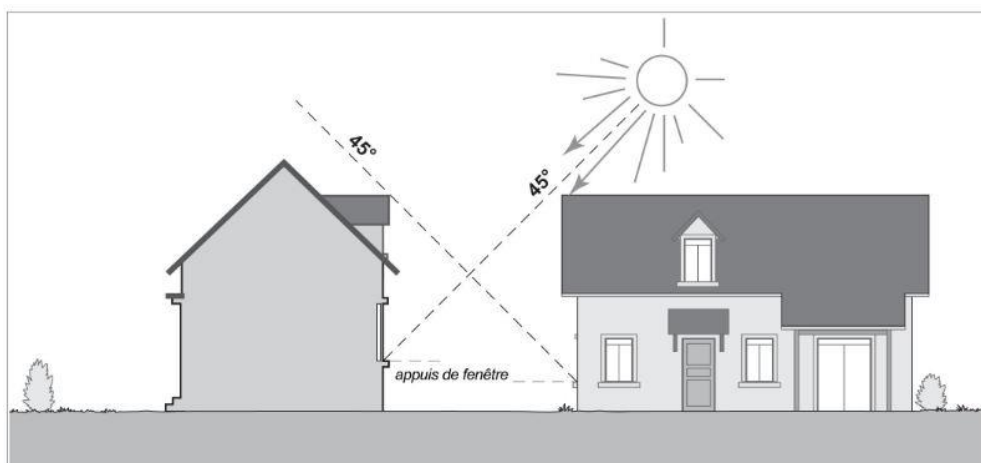
### A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### Espace minimal

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

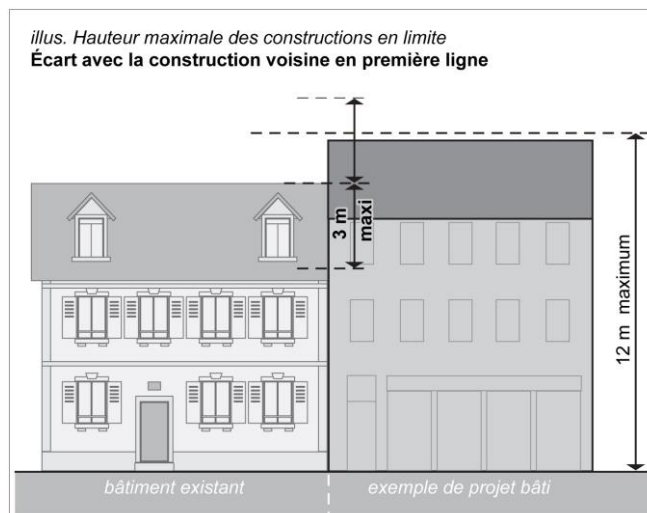
#### Prospect

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

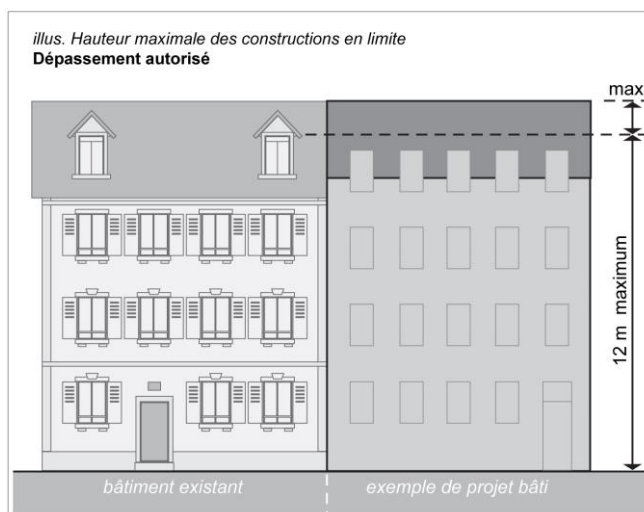


## A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale<sup>13</sup>). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 4 niveaux, comprenant par exemple un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de combles aménageables ou d'attique (R+2+c ou a).
- **Pour les constructions implantées en 1<sup>ère</sup> ligne par rapport au domaine public**, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas présenter un écart de hauteur supérieur ou inférieur à 3 mètres par rapport à la construction déjà présente sur cette limite.
- Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne dépasse pas 12 mètres.



- Cette hauteur maximale peut être dépassée si la nouvelle construction est accolée à une existante d'une hauteur plus importante. A terme, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.



- La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

## B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

<sup>13</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

## C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres<sup>14</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) et d'arbres fruitiers.  
Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.
- Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant, tels que conifères, résineux, lauriers.
- Les aires de stationnement publiques, de plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement doivent comporter des dispositifs drainants.

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

## D- Stationnement

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

— Il est exigé sur le terrain :

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

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 2 places.

*Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :*

- 1 place par logement.

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

- ✓ *Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services, dont la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.*
- ✓ *Pour les autres activités, il est exigé au minimum :*
  - 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement :*

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :*

- 1 place par chambre.

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

## Chapitre III : Équipements et réseaux

Ce chapitre est développé en partie II du présent règlement.

---

<sup>14</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.



## Dispositions applicables au secteur UB

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 14 septembre 1999.

Le secteur UB est concerné par les zones U1 et U3 du PPRi.

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

#### A- Destination et sous-destination interdites

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

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

- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation (ou l'extension) d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce PPRi.

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

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
  - o sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
  - o Concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>15</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>16</sup>

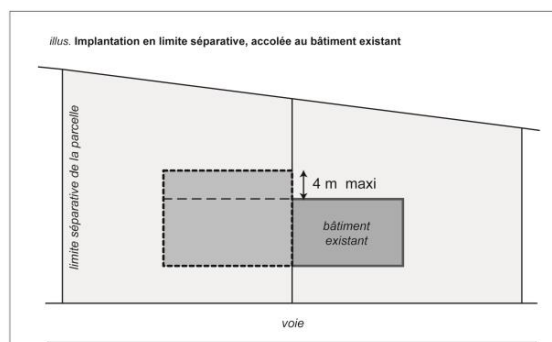
Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.
- Pour des raisons de sécurité et d'accès, un recul peut toutefois être imposé.
- Les saillies, auvents ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause, la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.
- Les annexes doivent être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

– Les constructions en limite séparative sont autorisées<sup>17</sup> :

- en cas d'implantations simultanées,
- lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



Exemple d'implantation non opposable

<sup>15</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

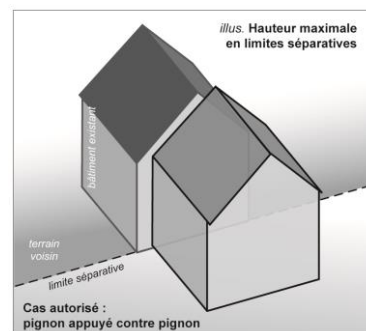
<sup>16</sup> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

<sup>17</sup> Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

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

– A défaut d'implantation en limite, les constructions respectent un recul minimal de 4 mètres.

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



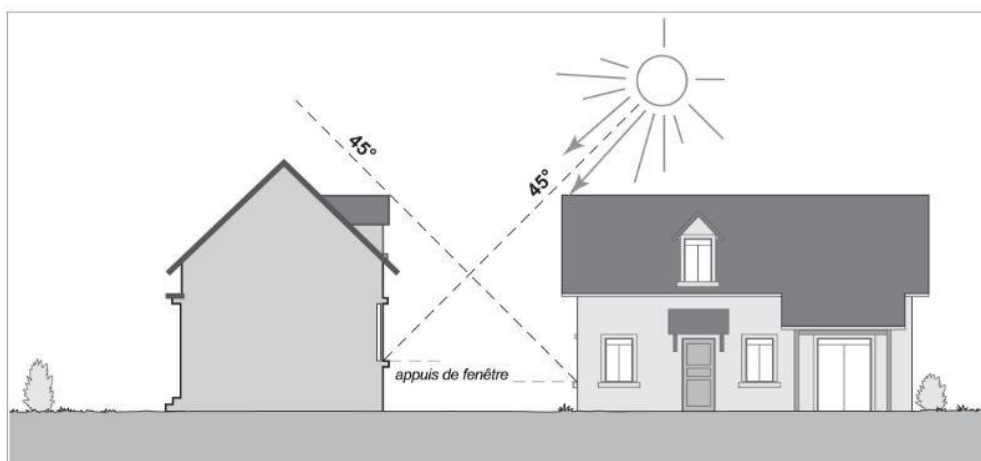
### A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### Espace minimal

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

#### Prospect

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



### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale<sup>18</sup>). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

– La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 niveaux, contenant par exemple un rez-de chaussée, deux étages droits et un niveau de combles aménageables ou d'attique (R+2+c ou a). Dans tous les cas, la hauteur ne dépasse pas 12 mètres ou 15 mètres en cas de toiture à pente.

– La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

<sup>18</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

## B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

## C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres<sup>19</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) et d'arbres fruitiers.

Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

– Les aires de stationnement publiques, de plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

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

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

## D- Stationnement

– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

– Il est exigé sur le terrain :

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

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

*Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :*

- 1 place par logement.

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

- ✓ *Les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services, dont la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.*
- ✓ *Pour les commerces et activités artisanales destinés à la vente de biens ou services, dont la surface de plancher excède 100 m<sup>2</sup> et pour les autres activités, il est exigé au minimum :*
  - 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement :*

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :*

- 1 place par chambre.

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

---

<sup>19</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## Dispositions applicables au secteur UC

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 14 septembre 1999.

Le secteur UC est concerné par les zones U1 et U3 du PPRi.

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

#### A- Destination et sous-destination interdites

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

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

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

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

##### Sont admis sous conditions :

- Les constructions autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la destination 'habitation'.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;

- sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>20</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>21</sup>

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement).
- Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activité ou de commerce *ou les extensions de bâtiments existants* pourront être édifiées à l'alignement des constructions 'anciennes'.
- Les garages et autres annexes sont de préférence intégrés au bâtiment principal. Ils sont édifiés en limite ou à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile. Toutefois, dans la marge de recul comprise entre l'alignement et la construction principale, l'implantation d'annexe couverte et close est interdite.
- Les saillies, auvents ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause, la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

<sup>20</sup> **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

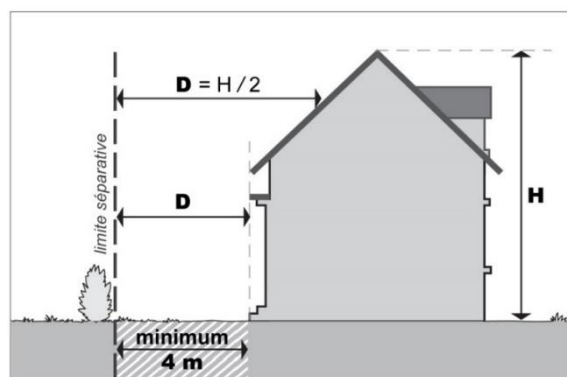
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

<sup>21</sup> **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

## A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

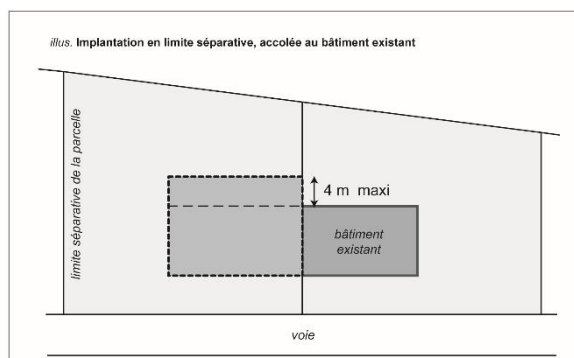
– La distance horizontale de tout point d'un bâtiment principal (corps d'habitation ou d'activité) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 m ( $D=H/2$  ; minimum 4 m).

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



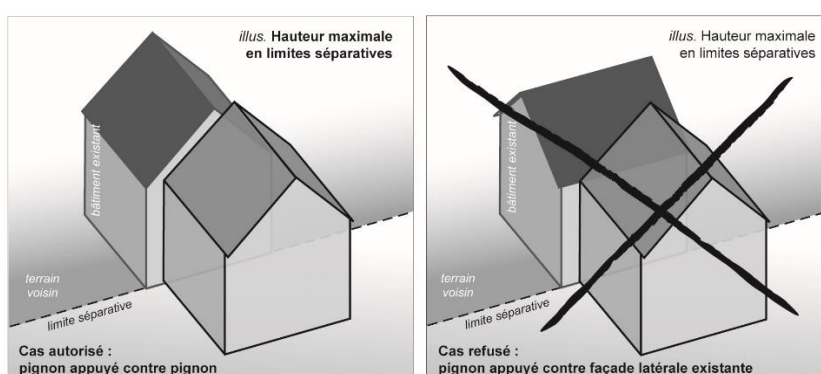
– Les constructions en limite séparative sont autorisées<sup>22</sup> :

- en cas d'implantations simultanées (maisons jumelées par le garage ou groupées),
- lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



Exemple d'implantation

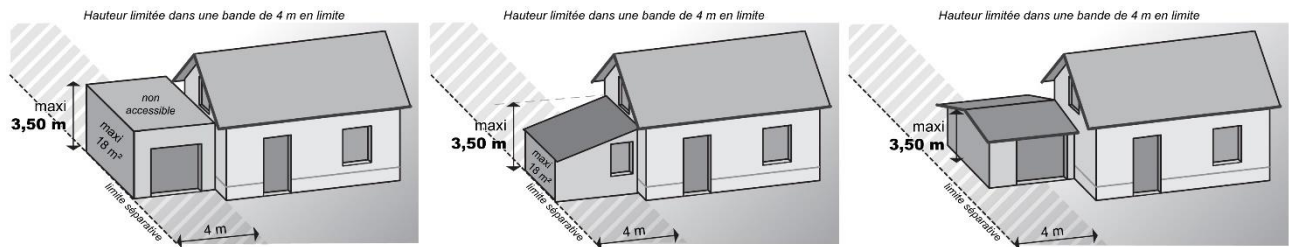
– Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



– En dehors des cas énoncés précédemment, les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18m<sup>2</sup>. Ces constructions ne présentent pas de toit-terrasse.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

<sup>23</sup> Le toit plat est autorisé mais pas le toit accessible, c'est-à-dire la toiture -terrasse.



– Les piscines s’implantent à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (margelle comprise).

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

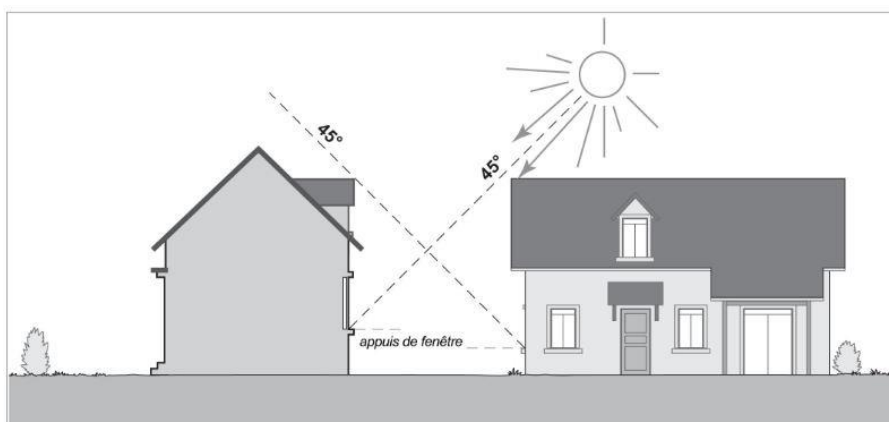
### A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### Espace minimal

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

#### Prospect

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



### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des constructions s’entend au niveau du faîte du toit ou de l’acrotère haut (hauteur totale<sup>24</sup>). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et leur niveau est limité à R+1+c. Celle des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

– La hauteur des annexes<sup>25</sup> ne doit pas excéder 3,50 mètres à l’acrotère et 3 mètres à l’égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

<sup>24</sup> La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l’acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d’ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



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

## B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

## C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables<sup>26</sup>.

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

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

Pour tous les autres projets, un minimum de 20% des espaces libres<sup>27</sup> de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

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

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

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

## D- Stationnement

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

Il est exigé sur le terrain :

- Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
  - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - au-delà, 1 place.
  
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

---

<sup>25</sup> Une annexe s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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

<sup>26</sup> Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

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

<sup>27</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement, 1 place pour 30 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel, créant au minimum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum deux logements, deux places de stationnement hors clôture doivent être réalisées en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemples non opposables.

## Dispositions applicables au secteur UE

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 14 septembre 1999.

Le secteur UE est concerné par les zones U1 et U3 du PPRi.

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

#### A- Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtel	Équipements sportifs	
		Autres hébergement touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

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

- Les terrains de camping et de caravanes soumis à autorisation préalable.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de ballastières, et d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés.
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées. Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.

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

Sont admis sous conditions :

- Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité ou au fonctionnement d'un service public présent dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les installations et travaux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.
- Les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont organisés et aménagés ou dissimulés par un mur ou une haie.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>28</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>29</sup>

---

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 mètres.
- Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone A ou N, ce recul est réduit à 1,5 mètre.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

#### A3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

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

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres<sup>30</sup> de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

---

<sup>28</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

<sup>29</sup> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

<sup>30</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## D- Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- Les normes de stationnement sont définies par fonction à l'annexe 1.4. "*Normes de stationnement par zones*". Elles sont calculées en fonction du type d'activité autorisée (personnel, visiteurs, etc...).

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile seront traitées de préférence en espace paysager.
- Les dépôts, ainsi que les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface seront entourés d'écrans de verdure.

## Dispositions applicables au secteur UL

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

#### A- Destinations et sous-destinations interdites / autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
<del>Exploitation agricole</del>	<del>Logement</del>	<del>Artisanat et commerce de détail</del>	<del>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</del>	<del>Industrie</del>
<del>Exploitation forestière</del>	<del>Hébergement</del>	<del>Restauration</del>	<del>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</del>	<del>Entrepôt</del>
		<del>Commerce de gros</del>	<del>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</del>	<del>Bureau</del>
		<del>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</del>	<del>Salles d'art et de spectacles</del>	<del>Centre de congrès et d'exposition</del>
		<del>Hôtel</del>	<del>Équipements sportifs</del>	<del>Cuisine dédiée à la vente en ligne</del>
		<del>Autres hébergement touristiques</del>	<del>Lieux de culte</del>	
		<del>Cinéma</del>	<del>Autres équipements recevant du public</del>	

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

- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

##### Sont admis sous conditions :

- Les constructions, à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, à condition :
  - o qu'elles soient liées aux domaines des loisirs ou des sports ;
  - o ou qu'elles soient nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des activités citées ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>31</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>32</sup>

---

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions et installations sont édifiées :
  - o soit à l'alignement des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - o soit avec un recul minimal de 2 mètres de ces mêmes limites.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- Lorsque la limite de zone jouxte la zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions sont admises en limite.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

#### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres<sup>33</sup> de toute construction doivent être aménagées le plus possible en espace vert ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, marronnier, érable, arbre fruitier...).

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

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

---

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

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

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

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

<sup>33</sup> Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE À URBANISER (1AU)

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

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

### A- Destination et sous-destination interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
<del>Exploitation agricole</del>	Logement	<del>Artisanat et commerce de détail</del>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<del>Industrie</del>
<del>Exploitation forestière</del>	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<del>Entrepôt</del>
		<del>Commerce de gros</del>	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<del>Bureau</del>
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		<del>Hôtel</del>	Équipements sportifs	<del>Cuisine dédiée à la vente en ligne</del>
		<del>Autres hébergement touristiques</del>	Lieu de culte	
		<del>Cinéma</del>	Autres équipements recevant du public	

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

#### Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

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

#### Sont admis sous conditions :

- Les constructions sont réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, fondée sur les principes cumulatifs suivants :
  - o les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur ;
  - o les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés ;
  - o les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de desserte existants.
- L'aménagement peut donc se réaliser par tranches significatives en termes de nombre de constructions, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.



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

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, à la restauration des rivières, à la lutte contre les risques et les nuisances en général ;
  - o sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
  - o concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>34</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>35</sup>**

---

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble.
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implantent à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- Les constructions sont autorisées en limites séparatives en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage.
- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

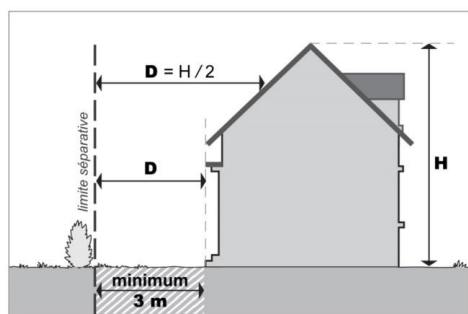
---

<sup>34</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

<sup>35</sup> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances.



– En dehors des cas énoncés précédemment, les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18m<sup>2</sup>.

Ces constructions ne présentent pas de toit-terrasse.<sup>36</sup>

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

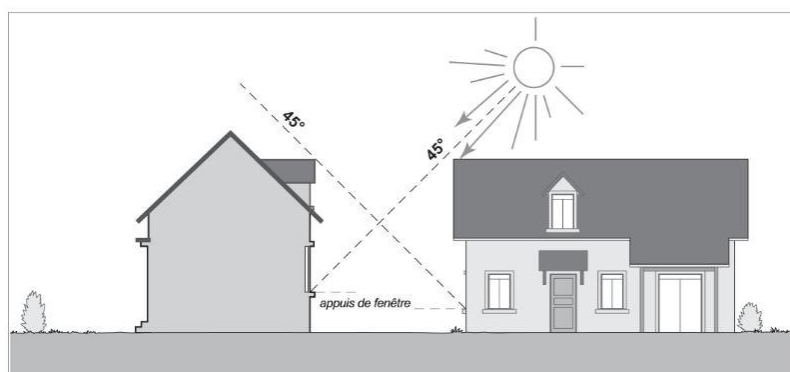
### A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### Espace minimal

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

#### Prospect

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



### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions s'entend au niveau du faite du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale<sup>37</sup>). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

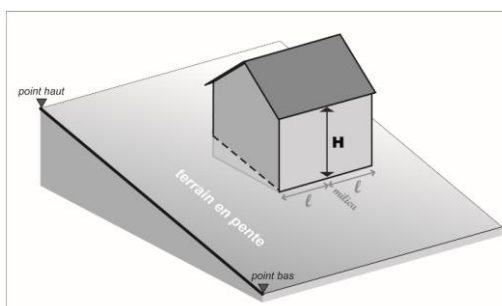
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et leur niveau est limité à 3 niveaux, par exemple R+1+c. Celle des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

<sup>36</sup> Le toit plat est autorisé mais pas le toit accessible, c'est-à-dire la toiture -terrasse.

<sup>37</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

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

- Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.



- La hauteur des annexes<sup>38</sup> ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

## C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Lors d'une opération nouvelle, impliquant la réalisation de plus de deux constructions, le projet d'ensemble doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables<sup>39</sup>.

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

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

Pour tous les autres projets, un minimum de 20% des espaces libres<sup>40</sup> de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) ou d'arbres fruitiers.

- Dans le secteur Ehret, deux zones vertes 'tampon' sont créées :
  - o entre les abords de la D23 et les nouveaux aménagements prévus,
  - o au contact de l'espace agro-naturel à l'Est du secteur (transition paysagère).
- Les aires de stationnement publiques de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

<sup>38</sup> Une annexe s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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

<sup>39</sup> Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune, qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront. Il s'agit notamment :

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

<sup>40</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.

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

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

## D- Stationnement

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

Il est exigé sur le terrain :

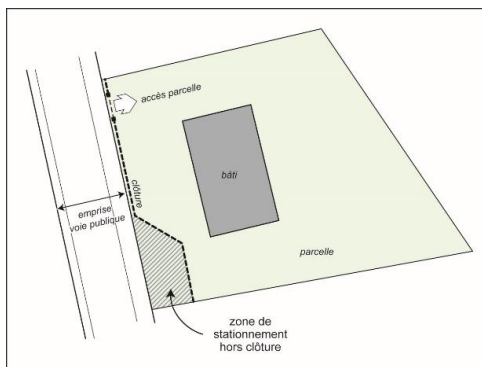
- Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
  - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - au-delà, 2 places.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.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

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

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

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

Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel, créant au minimum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum deux logements, deux places de stationnement hors clôture doivent être réalisées en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemples non opposables

# DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

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

### A- Destination et sous-destination interdites

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

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

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

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

Sont admis sous conditions :

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - un seul logement par exploitation, et une annexe,
  - nécessaire à l'exploitation,
  - situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
  - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels,
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

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

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

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

## **Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>41</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>42</sup>**

---

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises.
- Les constructions agricoles respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- Toutes les constructions et installations s'implantent à 5 mètres au moins des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 mètres est porté à 50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **A4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (niveau haut).
- La hauteur maximale des bâtiment agricole (logement des animaux, du matériel et des récoltes, etc.) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

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

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

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

- Ces hauteurs peuvent être dépassées en cas de nécessité pour :
  - les ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole, tels que les silos,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
  
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres au niveau haut de l'acrotère.

## **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

## **C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

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

# DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

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

Cette zone est concernée par une zone inondable.

### A- Destination et sous-destination interdites

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Tous les aménagements, constructions et occupations du sol pouvant altérer le caractère patrimonial et historique de l'ouvrage du Monceau ou nuire à sa fréquentation.

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

Sont admis sous conditions :

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



- Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou de service public, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les constructions à usage d'exploitation sylvicole, à condition de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole.
- La sous-destination entrepôt bureau, dès lors qu'elle est liée à une exploitation sylvicole.
- Les aménagements légers, des lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'équipements et à la mise en valeur de l'ouvrage du Monceau.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les poste d'observation de la faune.
- Les ensembles paysagers (haies, arbres isolé, alignements d'arbres, bosquets, ripisylve, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et paysager (article L.151-19 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

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

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

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

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES<sup>43</sup> (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES<sup>44</sup>

Pour l'application de cette prescription, se référer au glossaire en fin de règlement.

- Les constructions liées à l'exploitation forestière s'implanteront avec un recul minimal de 10 mètres.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions liées à l'exploitation forestière doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 10 mètres est porté à 50 mètres.  
Elles respectent un recul minimal de 30 mètres de la lisière de la forêt.

<sup>43</sup> **La jurisprudence** considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

<sup>44</sup> **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

### A3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions s'entend au niveau du faîte du toit ou de l'acrotère haut (hauteur totale<sup>45</sup>). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

#### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

---

<sup>45</sup> **La hauteur totale d'une construction**, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère haut, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

<sup>45</sup> **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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

# **PARTIE III**

## **DISPOSITIONS COMMUNES**

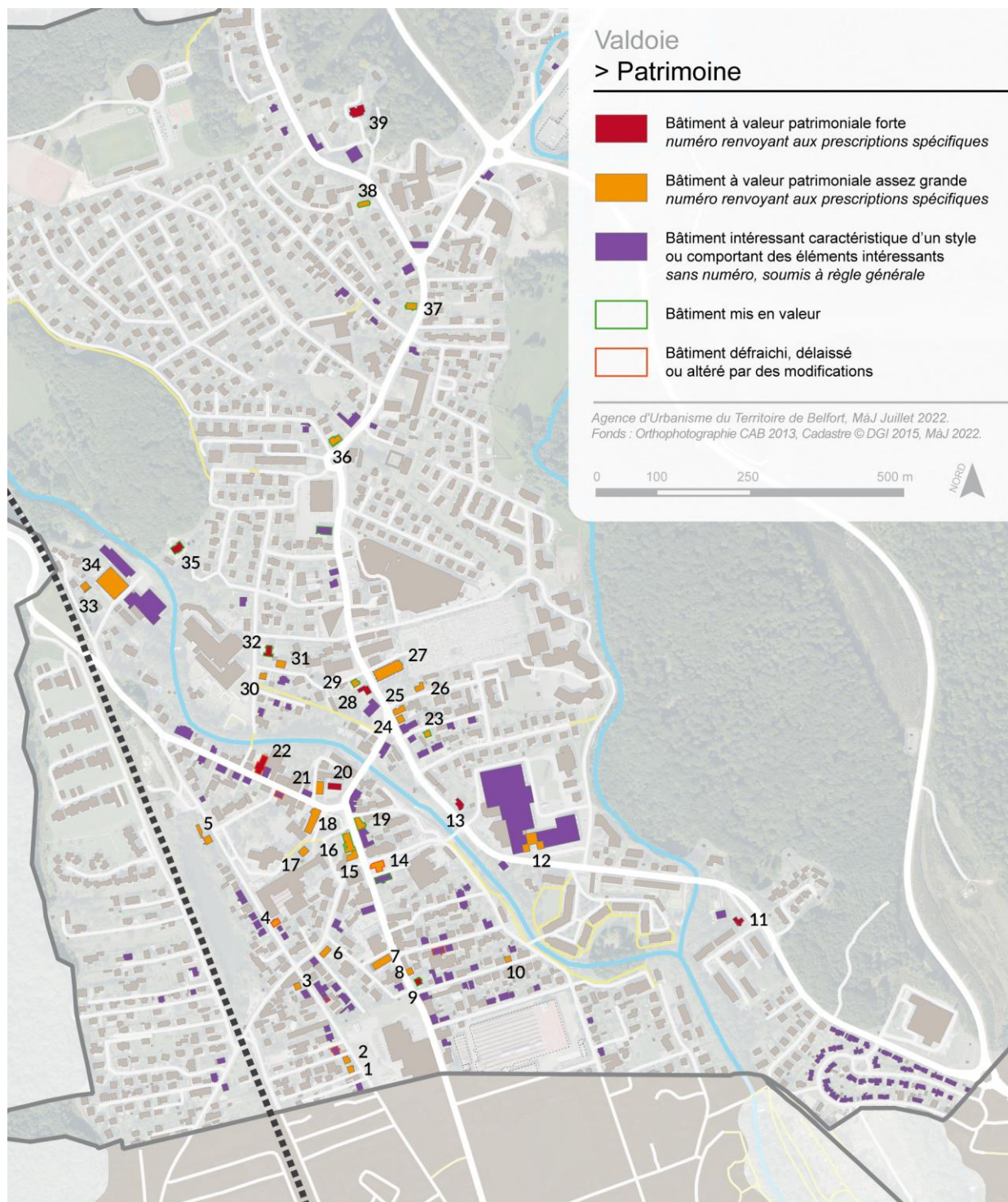
### **À TOUTES LES ZONES**

## Titre 1 – Protection du patrimoine naturel et paysager

### Éléments du patrimoine

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-41 3° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut : « Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

### 39 bâtiments sont identifiés à Valdoie



### Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43 4°, **x secteurs** contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

### Éléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43 5° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut « Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ».

Nom ou description	Prescriptions

## Titre 2 – Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation

### Emplacements réservés (ER)

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

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie ou largeur
1		Commune	
2		Commune	
3		Commune	
4		Commune	

Orientations d'Aménagement et de programmations

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Taxe d'aménagement

## Titre 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

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

### CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT

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

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 (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la propreté de la ville.

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

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### ➤ Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

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

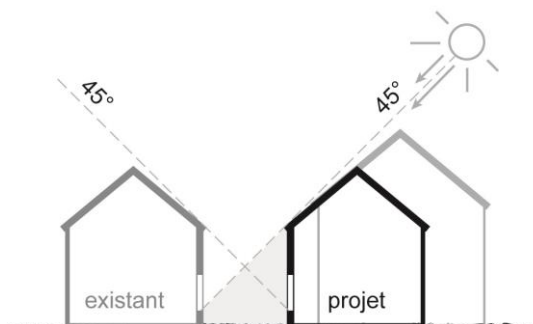
La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

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

#### ➤ Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

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

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



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

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

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

Les marges de recul et délaissés doivent être correctement aménagés et traités essentiellement en espaces verts, permettant éventuellement le stationnement d'un véhicule.

➤ **Adapter le projet au relief existant**

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

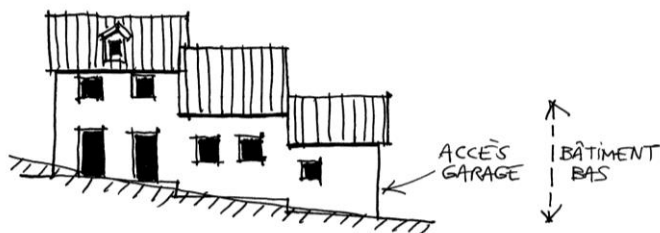
Elle utilise au mieux la pente du terrain en évitant tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

Les dénivellations artificielles sont interdites.

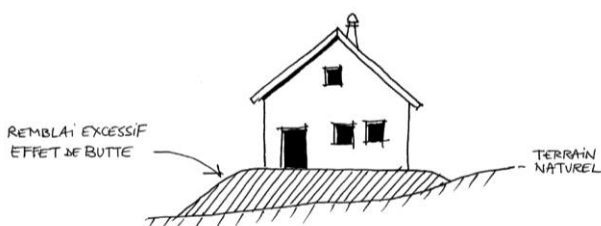
Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se font dans le souci de réduire le plus possible la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.



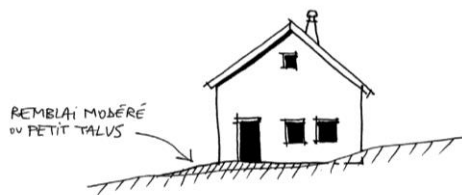
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

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

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

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

Ces éléments doivent être le moins visibles depuis le domaine public. On évite de les apposer en applique sur la façade principale<sup>46</sup> de la construction.

Lorsqu'ils sont visibles, ils doivent être habillés de ventelles<sup>47</sup> ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale. Leur traitement est particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public.

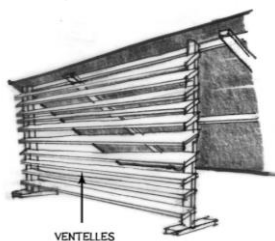
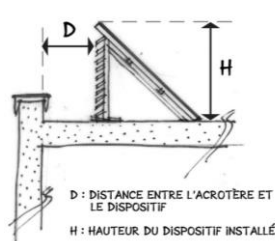


- **Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques)** ne doivent pas être disposés de manière anarchique ; une organisation cohérente des panneaux est exigée par rapport aux éléments pouvant déjà être présents en toiture et en façade.

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

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

### Implantation des panneaux solaires sur un toit terrasse



Illustrations à valeur d'exemple

<sup>46</sup> Façade donnant sur une voie ouverte à la circulation routière ou une place publique.

<sup>47</sup> Ailette ou lamelle inclinée qui peut être fixe ou orientable.



## FAÇADES

---

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

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

Lors d'un ravalement de façade, les éléments en pierre sont conservés apparents (sans peintures ou badigeons<sup>48</sup>), sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont issues du nuancier intégré au présent règlement. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme.

L'utilisation du "blanc pur" en grandes surfaces et du noir est interdite. Le blanc ne peut être utilisé que comme élément valorisant certaines couleurs et ce en petite proportion.

Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Ces façades sont teintées en pleine masse, badigeonnées ou peintes avec des produits mats. Le bardage à faible relief est autorisé.

Sont notamment interdites, les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne et ses attributs habituels : pignon bois en façade, différenciation abusive des niveaux.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des fonds par l'apport d'une pointe de couleur tonique).

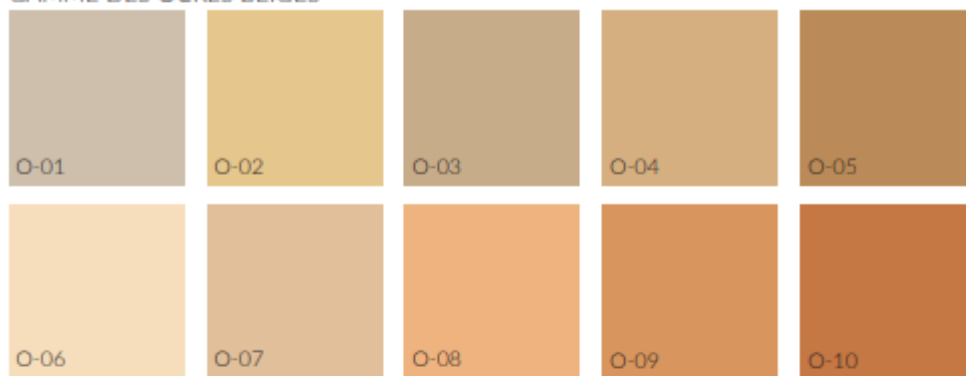
Pour les rez-de-chaussée commerciaux, on évite les couleurs criardes et fluorescentes, l'excès de couleur ne rendant pas nécessairement la devanture plus lisible.

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

---

<sup>48</sup> Type de finition appliquée sur le revêtement d'une maçonnerie. Le badigeon forme une pellicule fine et légèrement opacifiante. Il améliore de fait les qualités protectrices du revêtement, tout en permettant une homogénéisation de l'aspect de celui-ci. Il est composé à partir d'un mélange d'eau et de chaux auquel peut être ajouté des pigments de couleur.

#### GAMME DES OCRES BEIGES



#### GAMME DES JAUNES ORANGÉS



#### GAMME DES ROSES ET ROUGES



#### GAMME DES VERTS



#### GAMME DES GRIS COLORÉS



Dans le bâti ancien et les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

**Les volets** sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés si disparition.

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

## TOITURE

---

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

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

Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

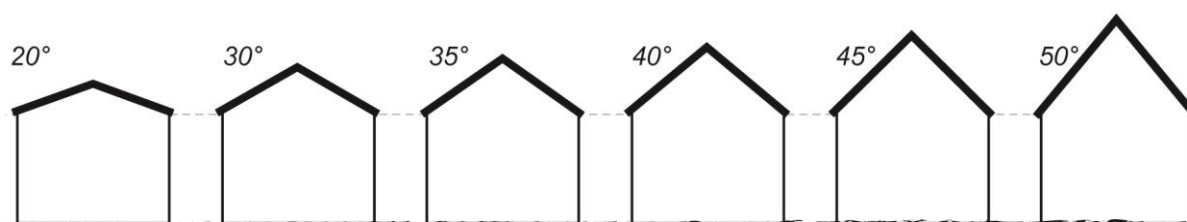
La **pose de capteurs solaires** est autorisée, y compris sur les toitures ; dans tous les cas de figure, ils sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

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

### En secteur UA centre-ville

Les toitures comportent au minimum deux pans. Leur pente est comprise entre 40° et 50°.

Profils de pente



Toutefois, sont autorisés :

- en adjonction du bâtiment principal (extensions, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible.
- le toit plat pour les bâtiments publics et les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- le toit terrasse ou toit plat, dès lors qu'il ne représente pas plus de 30 % de la superficie totale de l'emprise au sol du bâtiment.

En cas de toiture mixte (à deux pans avec des éléments de toiture-terrasse/plat), l'ensemble doit constituer une architecture harmonieuse.

### En secteur UB

Les toitures présentent deux ou plusieurs pans, compris entre 35° et 50°.

Toutefois, sont autorisés :

- en adjonction du bâtiment principal (extensions, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible.
- le toit plat et/ou toit-terrasse pour les bâtiments comportant plus de 2 niveaux. Dans les autres cas, il ne doit pas représenter plus de 50 % de la superficie totale de l'emprise au sol.
- le toit plat pour les garages en bande, dès lors qu'il est végétalisé.

### En secteurs UC et 1AU

Les toitures présentent deux ou plusieurs pans, compris entre 35° et 50°.

Toutefois, sont autorisés :

- en adjonction du bâtiment principal (extensions, auvents, marquises, vérandas), les éléments de toiture à un ou plusieurs pans. Dans ce cas, la pente du toit peut être plus faible.
- le toit à un pan, dès lors qu'il respecte un minimum de 30°.

- le toit plat et/ou toit-terrasse, dès lors qu'il ne représente pas plus de 50 % de la superficie totale de l'emprise au sol.
- le toit plat pour les garages en bande, dès lors qu'il est végétalisé.

Dans tous les cas, le toit plat est interdit pour les annexes et extensions de plus de 40 m<sup>2</sup>.

## COULEUR DE LA TOITURE

---

### Secteur UA

Toits de couleur rouge à rouge flammé.

D'autres couleurs sont autorisées dès lors qu'elles correspondent à des matériaux naturels préexistants (exemple : ardoise).

### Autres secteurs urbains

Toit rouge à brun

En toutes zones, pour les habitations individuelles, et en secteur UA, pour les constructions à usage d'habitation ou mixte, les couvertures à *pent*es sont obligatoirement traitées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux d'aspect analogue, pour les pans principaux.

Les tôles ou autres matériaux ondulés sont interdits.

Les vérandas, auvents, couvertures de piscines et petites adjonctions de bâtiments peuvent avoir des caractéristiques différentes.

## LES ANNEXES

---

L'annexe doit présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades est soit en enduit teinté soit en matériau naturel.

## LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

---

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

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

## LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

---

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

La toiture est à deux pans.

Une pente de toit de 30° minimale est exigée pour les constructions présentant une surface au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> et de 14° au moins pour les constructions d'une surface supérieure.

La couleur des façades respecte le nuancier de la couleur.

## LES CLÔTURES

---

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

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

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

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

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

Elles sont de préférence de nature végétale<sup>49</sup>. Dans ce cas, elles comportent au maximum 25% de persistants.

#### **Sur rue :**

Les clôtures n'excèdent pas 1,50 mètre de hauteur et peuvent comporter un mur-bahut dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 mètre.

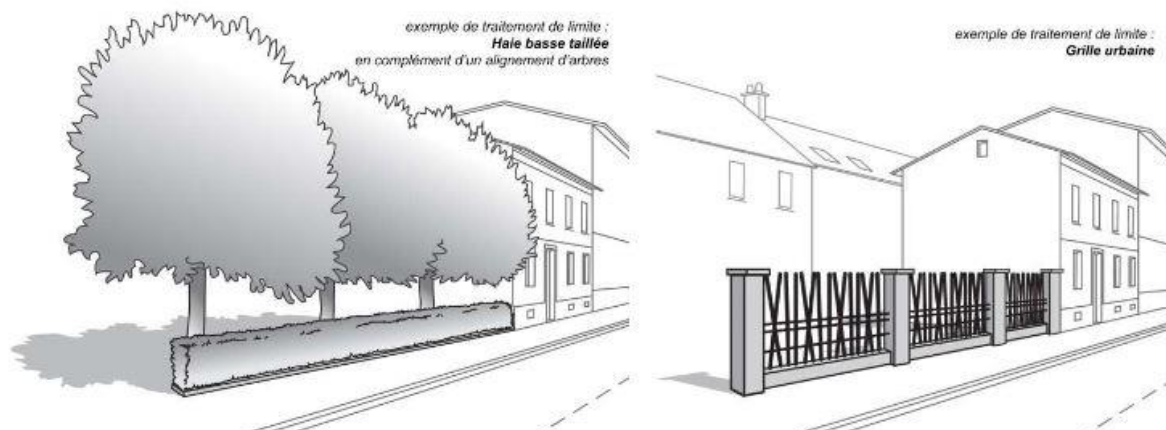
Les clôtures pleines sont faites de matériaux naturels ou ajourées, accompagnées ou non d'une haie végétale.

Les murs pleins sont admis jusqu'à 1 mètre de hauteur.

Les haies n'excèdent pas 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles doivent être composées d'essences locales.

On peut se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

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



#### **En limite séparative :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Sur les terrains en pente, des murets de soutènement. Leur hauteur est limitée à 0,50 mètre et leur arase est horizontale. Les ressauts pour épouser les pentes peuvent atteindre ponctuellement une hauteur de 0,80 mètre.

<sup>49</sup> Le 'guide des plantations du Territoire de Belfort' réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine propose plusieurs espèces végétales.

## Titre 4 – Équipements et réseaux

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Voirie

##### Prescriptions générales

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

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

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

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

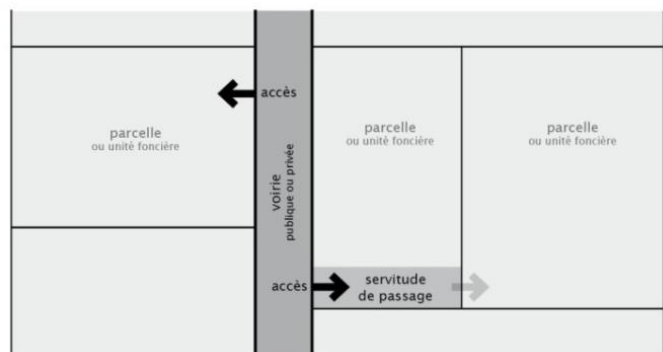
##### Les voies en impasse

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

#### Accès

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

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



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

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

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

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

### EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit :

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

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

## ASSAINISSEMENT

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## EAUX PLUVIALES (EP)

---

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

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

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

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

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

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

## RÉSEAUX SECS

---

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

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

# LEXIQUE

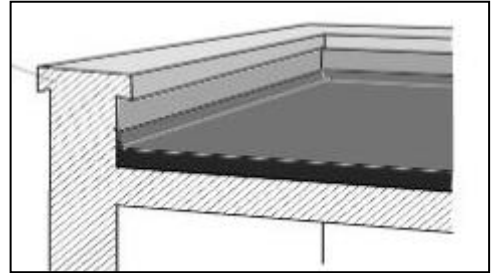
**Acrotère** : ensemble constitué d'un muret et de sa couvertine terminant une façade et délimitant une toiture terrasse ou un toit plat.

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

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

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

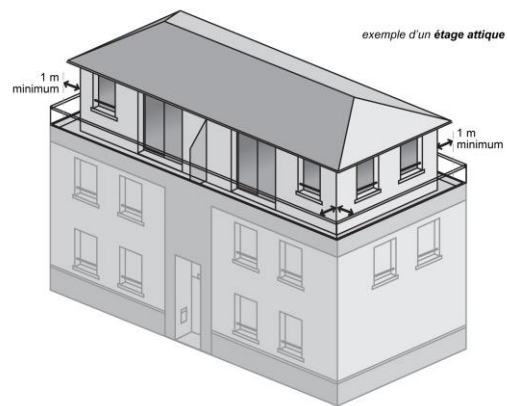
Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.



**Attique** : est considéré comme attique le dernier étage d'un édifice s'il est construit en retrait d'1 mètre minimum de toutes les façades\* du niveau immédiatement inférieur.

**Auvent** : petite couverture en saillie sur la façade comportant le plus souvent un seul pan et placée en général au-dessus d'une porte pour abriter les personnes.

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



## Calcul de la distance par rapport aux voies publiques et privées

La distance d'une construction ou d'un ouvrage par rapport aux voies (y compris la voie ferrée) se compte à partir du nu de la façade, hors saillies sur domaine public ou saillies sur alignement autorisées.

Les escaliers (marches, garde-corps et auvent compris) de faible importance servant à desservir un RDC surélevé sont exemptés du respect des distances imposées par les articles 5 et 6 du règlement des zones

**Claire-voie** : qualifie un ouvrage\* composé d'éléments qui laissent passer le jour et la vue.

**Couvertine** : bavette de protection et d'étanchéité des rives latérales d'une toiture ou de l'acrotère d'une toiture, souvent métallique.

**Combles aménageables** : sont considérés comme combles aménageables, les niveaux dont les fenêtres sont uniquement réalisées en pignon et/ou en toiture.

**Etage droit** : les étages droits avec ou sans retrait Sont considérés comme des étages droits avec retrait, les étages dont une ou plusieurs façades\* sont construites en retrait du niveau immédiatement inférieur

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



**Isolation thermique par l'extérieur (ITE) :**

Dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, en cas d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en façade, il convient de :

- conserver la spécificité de la construction par la non-dissimulation de ses caractéristiques : soubassements, encadrements de baie, corniches, débord de toit, colombage,...
- recréer tous les éléments de modénatures existants en façade par tous les moyens techniques appropriés (enduits, pierre, parement...) en surépaisseur égale à chacune de celles existantes avant la pose de l'ITE.

**Ouvrage :** Élément construit généralement à vocation technique, n'ayant pas toutes les caractéristiques d'une construction\* (pylône, antenne, éolienne, transformateur...).

**Pergola :** treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie.

**Saillie :** toute partie ou élément d'une construction, qui dépasse du plan de la façade (débords de toit, balcon, corniche, bandeau, auvent, etc.).

**Surface de plancher :** la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (article L111-14 du CU).

**Surface éco-aménageable :** les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par l'emprise au sol des bâtiments.  
Ces espaces visent à réduire l'imperméabilisation des sols et à concourir au maintien et à l'amélioration de la biodiversité.

**Terrain ou unité foncière :** Parcelle ou ensemble de parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture-terrace :** toiture à l'apparence plate, pouvant bénéficier d'une faible pente pour des raisons techniques n'excédant pas 6°. Une toiture terrasse est accessible. Elle est délimitée par un acrotère.

**Toit plat :** toiture à l'apparence plate, pouvant bénéficier d'une faible pente pour des raisons techniques n'excédant pas 6°. Un toit plat n'est pas accessible.

**Ventelle :** ailette ou lamelle inclinée qui peut être fixe ou orientable. Exemples : un ensemble de ventelles peut composer un brise-soleil, une grille de ventilation.