

VERDI

Plan Local d'Urbanisme
RÈGLEMENT



Approuvé le :



SOMMAIRE



1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ..7	
ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRÉSENT PLU	8
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT	10
LES ZONES À URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT	10
LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT	10
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT	11
PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME ET D'AUTRES LÉGISLATIONS	11
LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	11
BÂTIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ	15
RISQUE D'INONDATION	15
RISQUE SISMIQUE	15
RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	15
TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	16
LES ADAPTATIONS MINEURES	18
LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU DÉMOLITION	18
LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIERS	18
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	18
LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTÉRIEUR	18
PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	19





SOMMAIRE



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	19
LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	19
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	20
PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER OU ÉLÉMENTS DE PAYSAGES À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ÉCOLOGIQUE	21
LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	23
CARACTÈRE DE LA ZONE UA	23
PRESCRIPTIONS	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	24
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	26
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	35
CARACTÈRE DE LA ZONE UB	35
PRESCRIPTIONS	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	36
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	38
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	47
CARACTÈRE DE LA ZONE UE	47
PRESCRIPTIONS	47
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	48
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	50





SOMMAIRE



SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	55
CARACTÈRE DE LA ZONE UL	55
PRESCRIPTIONS	55
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	56
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	58
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	60
3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	63
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU	63
PRESCRIPTIONS	63
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	64
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	66
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	73
4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	76
CARACTÈRE DE LA ZONE A	76
PRESCRIPTIONS	76
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	77
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	80
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	85
5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	88
CARACTÈRE DE LA ZONE N	88





SOMMAIRE



PRESCRIPTIONS	88
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	89
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	96
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	100



1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

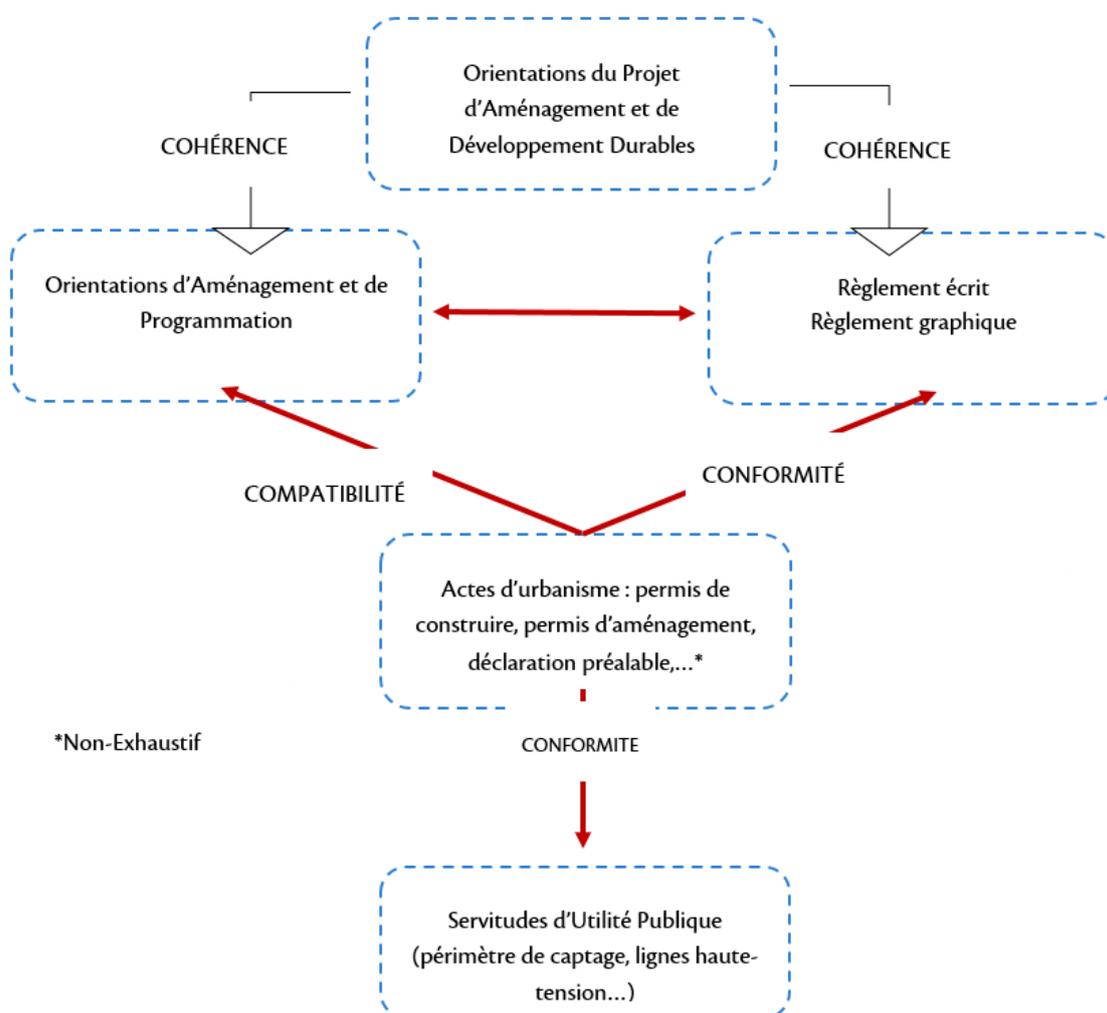
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Chèvremont.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT 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.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R111-2 : « 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 R111-4 : « 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 R111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Article R111-21 : « 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 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : « 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. »

Article R111-23 : « 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 ;
- 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-soleil ».

Article R111-24 : « 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 [en] matière de plan local d'urbanisme. »

Article R111-25 : « 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. »

Article R111-26 : « 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. »

Article R111-27 : « 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. »

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des secteurs et des sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT

UA	La zone UA correspond au centre-bourg et au tissu historique de la commune. Sa vocation principale est l'habitat mais elle accueille une pluralité de fonctions (activités économiques, services, commerces...)
UB	La zone UB correspond aux autres secteurs urbanisés de la commune. Ils se caractérisent par un tissu urbain peu dense, organisé de façon linéaire autour des axes de communication et des formes urbaines majoritairement individuelles. Sa vocation principale est l'habitat mais elle accueille une pluralité de fonctions (activités économiques, services, commerces...).
UE	Sont classés dans le secteur UE les sites d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).
UL	Sont classés dans le secteur UL, les sites d'équipements publics et d'intérêt collectif majeurs de la commune. Ces équipements sont notamment spécialisés dans l'éducation, la santé, l'administratif, la culture, les sports et les loisirs.

LES ZONES À URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT

1AU	Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone a vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, compléments habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
------------	--

LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT

A	Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ae	Sont classés dans le secteur Ae, les terrains à dominante agricole concernés par des enjeux écologiques forts (ex : ZNIEFF, pelouses sèches, milieux humides...)

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT

N	<p>Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - De l'existence d'une exploitation forestière ; - Du caractère d'espaces naturels» des terrains.
Ne	Sont classés dans le secteur Ne, les terrains à dominante naturelle concernés par des enjeux écologiques forts (ex : ZNIEFF, pelouses sèches, milieux humides...)
Nm	Sont classés dans le secteur Nm, l'ouvrage de Chèvremont et les terrains militaires de la commune.
Nx	Sont classés dans le secteur Nx, les sites de dépôt d'hydrocarbures.
NL	Sont classés dans le secteur NL, les terrains à dominante naturelle accueillant des équipements sportifs et de loisirs.

PORTÉE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME ET D'AUTRES LÉGISLATIONS

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 territoire de Chèvremont est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Bois et forêts soumis au régime forestier (A1)

Servitude de protection des forêts soumises au régime forestier.

Arrêté préfectoral du 10 septembre 1976

Effets de la servitude : toute occupation du sol forestier relevant du régime forestier est soumise pour avis préalable à l'ONF (article L143-2 du Code Forestier).

Conservation des eaux, terrains riverains des cours d'eau (A4)

Servitude relative au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux (la Madeleine, la Clavelière, le Trovaire, le ruisseau des Neuf Fontaines).

Arrêté préfectoral n° 845 du 13 avril 1971

Effets de la servitude : libre passage, soit dans le lit des dits cours d'eau, soit sur les berges dans la limite d'une largeur de 4 m à partir de la rive, des engins mécaniques servant aux opérations de curage et de faucardement.

Protection des Monuments Historiques (AC1)

Mesures de classement et d'inscription des monuments historiques - périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : l'église de Chèvremont

Arrêté Préfecture de Région du 21/12/1992

Effets de la servitude : servitude dite « des abords », est considérée comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 m.

Circulation routière - alignement des chemins départementaux (EL7B)

Servitudes attachées à l'alignement des voies départementales (RD n°25 et RD n°28)

Arrêtés préfectoraux du 22/04/1882 et du 25/04/1873

Effets de la servitude : font l'objet d'un plan de détails consultable au service responsable.

Circulation routière - alignement des voies communales (EL7C)

Servitudes attachées aux plans d'alignement des voies communales : VC n°1

Arrêté préfectoral du 01 mars 1971.

Effets de la servitude : Font l'objet d'un plan de détails consultable au service responsable.

Hydrocarbures liquides (I1)

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation d'oléoduc d'intérêt général :

- Pipeline Sud-Européen n°1 (34")
- Pipeline Sud-Européen n°2 (40")

Décret n°59-645 du 16/05/1959 (article 15)

Arrêté ministériel du 21/04/1989

Décret du 16/12/1960 pour le P.L.S.E n°1

Décret du 3/02/1972 pour le P.L.S.E n°2

Arrêté préfectoral n°3504 du 28/10/1974

Effets de la servitude : Les servitudes s'appliquent pour chaque canalisation à l'intérieur de 2 bandes : une de 5 m de large à l'intérieur de laquelle passe la canalisation considérée (bandes de servitudes fortes) et une de 10 m de large dits bande large qui englobe la précédente.

Dans la bande de 5 m, il est interdit :

- Toute construction durable
- Toute plantation d'arbre ou d'arbuste et d'une façon générale toute plantation naturelle ou artificielle s'enfonçant à plus de 0,6 m de profondeur ou s'enfonçant au-delà de la profondeur d'enfouissement de la canalisation
- Tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de la canalisation.

Ces interdictions sont étendues à la bande large en zone forestière, en outre dans cette bande l'exploitant peut essarter les arbres et les arbustes.

Dans la bande large:

- L'exploitant de la canalisation, pour les besoins de surveillance et d'entretien de son ouvrage, peut accéder en tout temps aux terrains compris dans cette bande
- Le droit d'essarter est étendu à la bande large en zone forestière
- L'exécution de travaux d'entretien et de réparation de la canalisation doit être précédée d'une information par l'exploitant de la personne qui exploite le terrain grevé par la servitude.

Hydrocarbures liquides - construction exploitation pipe-line (I1bis)

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation d'oléoducs de défense :

- Oléoduc Langres-Belfort
- Aéroport Belfort - Fontaine

Décret n°2012-615 du 02/05/2012

Décret du 28/01/1956

Arrêté préfectoral n°3504 du 28/10/1974.

Effets de la servitude : Le décret n°2011-2041 du 05/10/2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (chapitre V du livre V (partie réglementaire) du code de l'environnement) institue notamment, pour tous travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation d'un guichet unique à l'adresse Internet suivante : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>.

Canalisations de distribution et transport de gaz (I3)

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz.

Conduites de gaz haute pression :

- Tronçons Dessenheim-Andelnans, diamètres 250 mm,
- Antenne de Chèvremont, diamètre 150 mm.

Décret n°67-886 du 6/10/1967

Décret n°85-1108 et 85-1109 du 15/10/1985

DUP du 9/02/1970

Arrêté préfectoral n°2630 du 18/10/1972

Arrêté interministériel du 15 février 1999

Arrêté préfectoral DUP du 17 juin 2004

Effets de la servitude : Zones non aedificandi portant sur des bandes s'étendant de part et d'autre des canalisations

Transport et distribution d'énergie électrique (I4B)

- Réseau haute tension A (HTA), tension < 50 kV
- Réseau basse tension (BT), tension < 1000 V alternatif

Décret n°67-886 du 6/10/1967

Décret n°85-1109 du 15/10/1985

Arrêté ministériel du 17 mai 2001

Effets de la servitude : 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 garanti à tout moment.

Risques naturels (PM1)

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Bourbeuse

Décret n° 2011-765 du 28 juin 2011

Arrêté préfectoral n°1870 du 13 septembre 2002

Effets de la servitude : Se reporter au règlement du PPRI

Télécommunications (PT3)

Servitudes pour l'installation et l'exploitation des infrastructures et des équipements du réseau de télécommunication.

Câble T.R.N n°393 et 40-04 (les lignes aériennes ne sont pas reportées au document graphique).

Effets de la servitude : Limitation au droit d'utiliser le sol : obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de France Telecom.

Voies ferrées (T1)

Zones ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer : ligne Paris Est - Mulhouse.

Effets de la servitude : Interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (art. 5 de la loi du 15 juillet 1845),

Interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 6 de la loi du 15 juillet 1845) ;

Interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu ;

Interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (art. 8 de la loi du 15 juillet 1845) ;

Servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (art. 6 du décret-loi du 30 octobre 1935 et art. R. 114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'article 2 du décret).

Relations aériennes - installations particulières (T7)

Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes concernant des installations particulières (grande hauteur).

Arrêté du 25/07/1990

Effets de la servitude : À l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement. Sont soumises à balisage diurne et nocturne les installations supérieures à 80 m en dehors des agglomérations et supérieures à 130 m dans les agglomérations.

BÂTIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ

Les installations agricoles et leurs annexes* doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lors de leur implantation ou de leur extension*. 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

RISQUE D'INONDATION

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Bourbeuse, approuvé le 13 septembre 2002. Ce document est en cours de révision depuis 2012, et son territoire d'application sera étendu (PPRI de la Bourbeuse et ses affluents).

Le PPRI figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et leurs périmètres sont reportés au plan de zonage.

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 1er mai 2011.

La commune de Chèvremont est en zone de sismicité modérée (zone de sismicité 3 sur 5). Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'article R.563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

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

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

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

À Chèvremont, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées. Seules les zones d'aléa moyen ont été reportées au plan. La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.

Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

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

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES DU SERVICE NATIONAL DES OLEODUCS INTERALLIÉS (SNOI) DANS LE TERRITOIRE DE BELFORT

L'arrêté n°90-2017-11-13-003 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures du SNOI est disponible en annexe du PLU.

Des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport d'hydrocarbures propriété du SNOI (Tour Séquoia, Place des Carpeaux, 92800 Puteaux) traversant le département du Territoire de Belfort, conformément aux distances figurant dans les tableaux et cartes annexées à l'arrêté.

Seules les distances SUP 1 sont reproduites, c'est aussi le cas sur le plan de zonage. Les restrictions supplémentaires fixées pour les SUP 2 et 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

SUP 1

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur (TRAPIL-ODC, 22b route de Demigny, Champforgeuil, CS30081 – 71103 Châlon-sur-Saône Cedex) ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu en vue de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SUP 2

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

SUP 3

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

INSEE	COMMUNE	TYPE D'OUVRAGE	NOM DE L'OUVRAGE	PMS	DN	SUP 1	SUP 2	SUP 3	IMPLANTATION	LONGUEUR DANS LA COMMUNE (en mètres)
90026	Chèvremont	Ouvrage traversant la commune	Langres - Belfort	81,0	205	125	15	10	enteré	3239

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITEES PAR GRT GAZ

L'arrêté n°90-2017-11-13-004 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRT Gaz est disponible en annexe du PLU.

Des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel propriété du SNOI (GRT Gaz) traversant le département du Territoire de Belfort, conformément aux distances figurant dans les tableaux et cartes annexées à l'arrêté.

Seules les distances SUP 1 sont reproduites, c'est aussi le cas sur le plan de zonage. Les restrictions supplémentaires fixées pour les SUP 2 et 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

SUP 1

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur (GRT Gaz – Pôle exploitation Nord-Est, 24 quai Sainte-Catherine, 54052 Nancy Cedex) ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu en vue de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SUP 2

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

SUP 3

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

LES ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

1. L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
2. L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU DÉMOLITION

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Ce classement :

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

LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme : Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

(...) 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – DOLINES

Sur les dolines identifiées, sont interdits :

- Toute construction et tout aménagement ;
- Tout mouvement du sol (exhaussement, affouillement, remblai...)

Dans les secteurs proches, les constructions et les aménagements pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude d'aléa qui permettra de définir les zones constructibles et les conditions de leur aménagement.

Cette étude devra examiner la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol au regard des potentialités d'aménagement en construction et rechercher les anomalies structurales éventuelles

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Pour tout projet, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique, visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

Sont fortement déconseillés :

- La construction de sous-sol ;
- Toute plantation d'arbre ou arbuste avide d'eau à une distance des constructions inférieure à leur hauteur à maturité ;
- Tout pompage à usage domestique dans des puits situés à proximité des constructions.

Sont fortement conseillés :

- De mettre en œuvre des dispositions de conception et de réalisation des fondations suivantes : une profondeur minimum de 0,80 mètres, en cas de terrain en pente une profondeur au moins aussi importante à l'aval qu'à l'amont... ;
- De mettre en œuvre des dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes : désolidariser les parties des bâtiments susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels ; mettre en place un dispositif spécifique d'isolation des murs en cas de source de chaleur au sous-sol... ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif lorsque cela est possible et le cas échéant, le rejet dans des puits d'infiltration situés à une distance minimale de 15 mètre de toute constructions.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



Le titre VII du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

- La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme ;
- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER OU ÉLÉMENTS DE PAYSAGES À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ÉCOLOGIQUE

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants : ▲

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant :



2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg et au tissu historique de la commune. Sa vocation principale est l'habitat mais elle accueille une pluralité de fonctions (activités économiques, services, commerces...)

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- Les périmètres de réciprocité agricole au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- Les canalisations de transport de matières dangereuses (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques concernant la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

En tout état de cause, sont interdites en zones urbaines à vocation principale d'habitat, les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur UA, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
∅ Exploitation agricole	Logement <i>Annexes sous conditions</i>	∅ 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
		∅ Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions et les annexes aux constructions à usage d'exploitation agricole existantes à condition qu'elles soient nécessaires à son fonctionnement ou qu'elles concourent à sa mise aux normes ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface de plancher soit limitée à 30m² par annexe et qu'elles soient limitées à deux annexes par unité foncière ;
- Les constructions à usage d'artisanat, le commerce de détail, la restauration, les activités de service et l'hébergement touristique et hôtelier à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UA 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Le retrait ou l'alignement des constructions est calculé à partir du bord de la voie. Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implanteront à 5 mètres minimum des voies.

Les vérandas s'implanteront à 2 mètres minimum des voies.

Les piscines s'implanteront à 3 mètres minimum des voies.

Exceptions

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

ARTICLE UA 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Le point le plus bas d'un bâtiment est calculé à partir du niveau le plus bas du sol naturel. Un garage semi-enterré sera pris en compte dans ce calcul. Le point le plus haut correspond à la ligne de faîtage (dans le cas d'un toit à pans) ou de l'acrotère (dans le cas d'un toit-terrasse).

Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions pourront s'implanter :

- ▶ Soit en limite séparative ;
- ▶ Soit en retrait des limites séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter :

- ▶ En limite séparative ;
- ▶ Avec un retrait de 1,50 mètre minimum à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après un sinistre.

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

ARTICLE UA 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30m².

ARTICLE UA 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les hauteurs exprimées sont des hauteurs maximales, c'est-à-dire calculées entre le point le plus bas de la construction (les niveaux semi-enterrés entrent dans ce calcul) et le point le plus haut (ligne de faîtage, acrotère).

Règle

Les constructions à usage d'exploitation agricole ne doivent pas excéder 10 mètres de hauteur.

Les autres constructions ne doivent pas excéder 10 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante. Dans tous les cas, les extensions ne doivent pas excéder 10,00 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

Les annexes ne doivent pas excéder 3,50 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+C.

Exceptions

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

ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

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

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le bâti existant et être constitués de matériaux de qualité et réalisés dans les règles de l'art.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Généralités

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

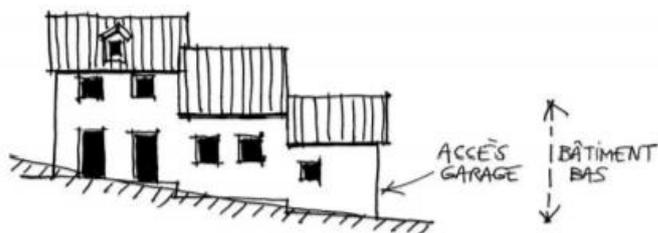
Règle

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

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



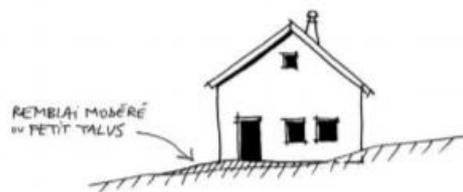
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

Source : Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

ARTICLE UA 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé.

L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus est proscrié.

Exceptions

Les dispositions suivantes ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui peuvent avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

Les dispositions suivantes ne concernent pas les extensions et les annexes de moins de 30 m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

Façades

Le nuancier départemental disponible en mairie peut servir de guide dans le choix des couleurs.

Les façades sont de couleur pastel. Le blanc pur, le noir et les teintes vives sont proscrites.

Dans le cas de constructions accolées ou jumelées, les teintes, si elles doivent être différentes, restent en harmonie.

Toitures

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°. Les ruptures de pente causées par des croupes et des coyaux sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures sont composées de tuiles aux teintes rouges ou noires. La réfection et l'extension des toitures sont autorisées dans la couleur de la toiture existante.

Réhabilitations

Pour la rénovation d'anciennes constructions traditionnelles :

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (volumes, rythmes et proportions des ouvertures) ;
- Les éléments architecturaux décoratifs (ex : voutes, linteaux de fenêtre, frise) seront conservés ;
- Les éléments en pierre naturelle ne seront ni peints ni recouverts ;
- 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.

L'isolation thermique par l'extérieur devra être justifiée par l'impossibilité technique de la réaliser par d'autres moyens. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Clôtures et haies

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 publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en termes de sécurité.

- ▶ Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur maximale. Elles peuvent être constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.
- ▶ Les haies n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles peuvent reposer sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Des dérogations ponctuelles de hauteur peuvent être accordées si le relief naturel le justifie.

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

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Équipements divers

Les équipements divers tels que transformateurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles,... sont, sauf en cas d'impossibilité technique, intégrés aux constructions* ou ouvrages existants ou à créer.

Ces petits équipements ne doivent en aucun cas dénaturer les supports sur lesquels ils s'implantent.

ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Généralités

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

Règles

Il est exigé :

□ Pour les constructions à usage d'habitation :

☒ 2 places minimum par logement

Pour les autres constructions, les places et espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets et des flux induits.

Il est préconisé d'employer des matériaux de revêtement perméables.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UA 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE UA 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UA 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article UA 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article UA 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

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

Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- Les périmètres de réciprocité agricole au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- Les canalisations de transport de matières dangereuses (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

En tout état de cause, sont interdites en zones urbaines à vocation principale d'habitat, les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur UB, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Exploitation agricole	Logement <i>Annexes sous conditions</i>	∅ 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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface de plancher soit limitée à 30m² par annexe et qu'elles soient limitées à deux annexes par unité foncière ;
- Les constructions à usage d'artisanat, le commerce de détail, et les activités de service à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UB 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Le retrait ou l'alignement des constructions est calculé à partir du bord de la voie. Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implanteront à **5 mètres minimum** des voies.

Les vérandas s'implanteront à **2 mètres minimum** des voies.

Les piscines s'implanteront à **3 mètres minimum** des voies.

Exceptions

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

ARTICLE UB 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Le point le plus bas d'un bâtiment est calculé à partir du niveau le plus bas du sol naturel. Un garage semi-enterré sera pris en compte dans ce calcul. Le point le plus haut correspond à la ligne de faîtage (dans le cas d'un toit à pans) ou de l'acrotère (dans le cas d'un toit-terrasse).

Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions pourront s'implanter :

- ▶ **Soit en limite séparative ;**
- ▶ **Soit en retrait des limites séparative.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **avec un minimum de 3 mètres.**

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter :

- ▶ **En limite séparative ;**
- ▶ **Avec un retrait de 1,50 mètre minimum** à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après un sinistre.

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

ARTICLE UB 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur une même propriété devront s'implanter à **une distance minimale de 8 mètres** les unes des autres.

ARTICLE UB 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30m².

ARTICLE UB 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les hauteurs exprimées sont des hauteurs maximales, c'est-à-dire calculées entre le point le plus bas de la construction (les niveaux semi-enterrés entrent dans ce calcul) et le point le plus haut (ligne de faîtage, acrotère).

Règle

Les constructions à usage d'exploitation agricole ne doivent pas excéder 10 mètres de hauteur.

Les autres constructions ne doivent pas excéder 10 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante. Dans tous les cas, les extensions ne doivent pas excéder 10,00 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

Les annexes ne doivent pas excéder 3,50 mètres de hauteur et leur niveau est limité à R+C.

Exceptions

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

ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

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

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le bâti existant et être constitués de matériaux de qualité et réalisés dans les règles de l'art.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Généralités

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

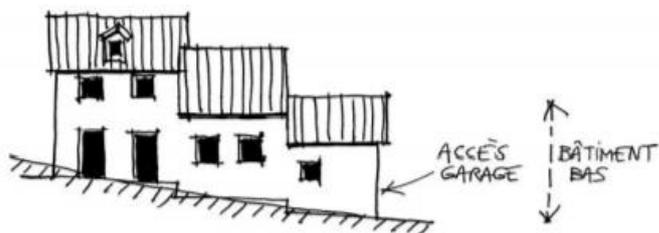
Règle

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

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



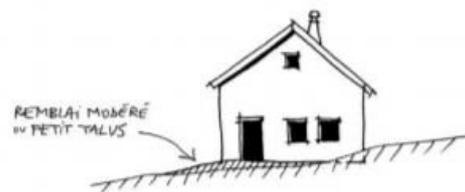
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faîtage 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.

Source : Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

ARTICLE UB 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé.

L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus est proscrit.

Exceptions

Les dispositions suivantes ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui peuvent avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

Les dispositions suivantes ne concernent pas les extensions et les annexes de moins de 30 m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

Façades

Le nuancier départemental disponible en mairie peut servir de guide dans le choix des couleurs.

Les façades sont de couleur pastel. Le blanc pur, le noir et les teintes vives sont proscrites.

Dans le cas de constructions accolées ou jumelées, les teintes, si elles doivent être différentes, restent en harmonie.

Toitures

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°. Les ruptures de pente causées par des croupes et des coyaux sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures sont composées de tuiles aux teintes rouges ou noires. La réfection et l'extension des toitures sont autorisées dans la couleur de la toiture existante.

Réhabilitations

Pour la rénovation d'anciennes constructions traditionnelles :

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (volumes, rythmes et proportions des ouvertures) ;
- Les éléments architecturaux décoratifs (ex : voutes, linteaux de fenêtre, frise) seront conservés ;
- Les éléments en pierre naturelle ne seront ni peints ni recouverts ;
- 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.

L'isolation thermique par l'extérieur devra être justifiée par l'impossibilité technique de la réaliser par d'autres moyens. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Clôtures et haies

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 publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en termes de sécurité.

- ▶ Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur maximale. Elles peuvent être constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.
- ▶ Les haies n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles peuvent reposer sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Des dérogations ponctuelles de hauteur peuvent être accordées si le relief naturel le justifie.

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

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Équipements divers

Les équipements divers tels que transformateurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles,... sont, sauf en cas d'impossibilité technique, intégrés aux constructions* ou ouvrages existants ou à créer.

Ces petits équipements ne doivent en aucun cas dénaturer les supports sur lesquels ils s'implantent.

ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Généralités

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

Règles

Il est exigé :

□ Pour les constructions à usage d'habitation :

☒ 2 places minimum par logement

Pour les autres constructions, les places et espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets et des flux induits.

Il est préconisé d'employer des matériaux de revêtement perméables.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UB 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE UB 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UB 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article UB 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article UB 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- Les périmètres de réciprocité agricole au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- Les canalisations de transport de matières dangereuses (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur UE, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE UE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance horizontale de 5 mètres minimum doit être respectée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'entretien et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations est fixée à 9,00 mètres, du sol naturel au faîtage de la construction.

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

ARTICLE UE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le bâti existant et être constitués de matériaux de qualité et réalisés dans les règles de l'art.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

ARTICLE UE 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article UE 5.3.1 : Façades, matériaux et couleurs

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante, en accord avec le nuancier élaboré par le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.

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

Article UE 5.3.2 : Clôtures

Les clôtures seront constituées soit d'un grillage rigide seul, soit d'un grillage rigide surmontant un muret de 1 mètre de hauteur. La hauteur des clôtures en façade sur voie ne peut excéder 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 6.1 : ÉLÉMENTS PROTÉGÉS POUR DES MOTIFS PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUES

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à **déclaration préalable**.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places. Le dépassement de cette tranche entraîne systématiquement la plantation d'un arbre supplémentaire.

ARTICLE UE 6.2 : AUTRES ESPACES

Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places. Le dépassement de cette tranche entraîne systématiquement la plantation d'un arbre supplémentaire.

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini au stade du permis de construire selon le type d'activité et l'ouverture au public.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UE 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE UE 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UE 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article UE 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article UE 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports et de loisirs. ne UE correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- Les périmètres de réciprocité agricole au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- Les canalisations de transport de matières dangereuses (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 : OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur UE, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	∅ Équipements sportifs	
		Cinéma	∅ Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
/	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UL, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif à condition :
 - qu'elles soient liées aux domaines de la santé, de l'éducation, des loisirs, de la culture ou des sports ;
 - ou qu'elles constituent des équipements nécessaires à l'entretien des activités citées ci-dessus.

ARTICLE UL 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UL 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UL 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UL 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

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

ARTICLE UL 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

ARTICLE UL 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé.

L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus est proscrit.

ARTICLE UL 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**ARTICLE UL 6.1 : ÉLÉMENTS PROTÉGÉS POUR DES MOTIFS PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUES**Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à **déclaration préalable**.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE UL 6.2 : AUTRES ESPACES

Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places. Le dépassement de cette tranche entraîne systématiquement la plantation d'un arbre supplémentaire.

ARTICLE UL 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini au stade du permis de construire selon le type de construction et l'ouverture au public

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UL 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE UL 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UL 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article UL 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article UL 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- **Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural** : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- **Les périmètres de réciprocité agricole** au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse**, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- **Les canalisations de transport de matières dangereuses** (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques concernant la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur 1AU, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Exploitation agricole	Logement <i>Annexes sous conditions</i>	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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone 1AU, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface de plancher soit limitée à 30m² par annexe et qu'elles soient limitées à deux annexes par unité foncière ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien d'ouvrages et d'infrastructures publiques sur le site.

ARTICLE 1AU.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le site de l'OAP n°5 « Noelia », 100% de logements locatifs sociaux sont attendus.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AU 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Le retrait ou l'alignement des constructions est calculé à partir du bord de la voie. Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes s'implanteront à **5 mètres minimum** des voies.

Les vérandas s'implanteront à **2 mètres minimum** des voies.

Les piscines s'implanteront à **3 mètres minimum** des voies.

Exceptions

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

ARTICLE 1AU 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Le point le plus bas d'un bâtiment est calculé à partir du niveau le plus bas du sol naturel. Un garage semi-enterré sera pris en compte dans ce calcul. Le point le plus haut correspond à la ligne de faîtage (dans le cas d'un toit à pans) ou de l'acrotère (dans le cas d'un toit-terrasse).

Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait des limites séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **avec un minimum de 3 mètres**.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter :

- en limite séparative ;
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après un sinistre.

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

ARTICLE 1AU 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur une même propriété devront s'implanter à **une distance minimale de 8 mètres** les unes des autres.

ARTICLE 1AU 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30m².

ARTICLE 1AU 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les hauteurs exprimées sont des hauteurs maximales, c'est-à-dire calculées entre le point le plus bas de la construction (les niveaux semi-enterrés entrent dans ce calcul) et le point le plus haut (ligne de faîtage, acrotère).

Règle

Les constructions ne doivent pas excéder **10,00 mètres** de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante. Dans tous les cas, les extensions ne doivent pas excéder **10,00 mètres** de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

Les annexes ne doivent pas excéder **3,50 mètres** de hauteur et leur niveau est limité à R+C.

Exceptions

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

ARTICLE 1AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

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

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le bâti existant et être constitués de matériaux de qualité et réalisés dans les règles de l'art.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Généralités

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

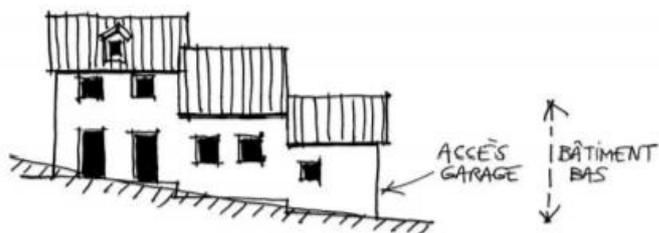
Règle

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

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



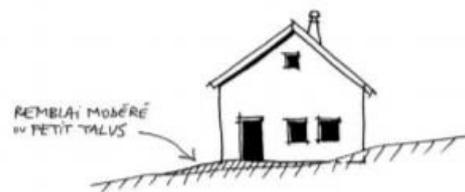
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faîtage 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.

Source : Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

ARTICLE 1AU 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé.

L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus est proscrit.

Exceptions

Les dispositions suivantes ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui peuvent avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

Les dispositions suivantes ne concernent pas les extensions et les annexes de moins de 30 m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

Façades

Le nuancier départemental disponible en mairie peut servir de guide dans le choix des couleurs.

Les façades sont de couleur pastel. Le blanc pur, le noir et les teintes vives sont proscrites.

Dans le cas de constructions accolées ou jumelées, les teintes, si elles doivent être différentes, restent en harmonie.

Toitures

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°. Les ruptures de pente causées par des croupes et des coyaux sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures sont composées de tuiles aux teintes rouges ou noires. La réfection et l'extension des toitures sont autorisées dans la couleur de la toiture existante.

Réhabilitations

Pour la rénovation d'anciennes constructions traditionnelles :

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (volumes, rythmes et proportions des ouvertures) ;
- Les éléments architecturaux décoratifs (ex : voutes, linteaux de fenêtre, frise) seront conservés ;
- Les éléments en pierre naturelle ne seront ni peints ni recouverts ;
- 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.

L'isolation thermique par l'extérieur devra être justifiée par l'impossibilité technique de la réaliser par d'autres moyens. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'insérer harmonieusement dans la construction.

Clôtures et haies

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 publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en termes de sécurité.

- ▶ Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur maximale. Elles peuvent être constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.
- ▶ Les haies n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur maximale. Elles peuvent reposer sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Des dérogations ponctuelles de hauteur peuvent être accordées si le relief naturel le justifie.

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

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Équipements divers

Les équipements divers tels que transformateurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles,... sont, sauf en cas d'impossibilité technique, intégrés aux constructions* ou ouvrages existants ou à créer.

Ces petits équipements ne doivent en aucun cas dénaturer les supports sur lesquels ils s'implantent.

ARTICLE 1AU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE 1AU 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Généralités

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

Règles

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places minimum par logement

Pour les autres constructions, les places et espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets et des flux induits.

Il est préconisé d'employer des matériaux de revêtement perméables.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE 1AU 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE 1AU 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article 1AU 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- **Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural** : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- **Les périmètres de réciprocité agricole** au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse**, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- **Les canalisations de transport de matières dangereuses** (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques concernant la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Le secteur A

Dans le secteur A, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	∅ Équipements sportifs	
		Cinéma	∅ Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

Le secteur Ae

Dans le secteur Ae, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
∅ 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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaire à une exploitation agricole existante (surveillance permanente, gardiennage...);
 - qu'elles soient implantées dans **un rayon maximal de 50 m** autour de l'exploitation existante sauf contraintes techniques particulières (topographie, risques...);
- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initial** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les annexes¹ aux constructions à usage d'habitation dans la limite de **20 m² en cumulé** ;
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail à condition :
 - qu'elles constituent une diversification d'**une exploitation agricole existante** ;
 - que l'activité artisanale et commerciale reste **accessoire** par rapport à l'activité agricole principale ;
 - qu'elles soient réalisées **dans le volume des constructions existantes** ;
- Les constructions à usage de locaux techniques et industriels, d'équipements sportifs et d'autres équipements publics à condition qu'elles ne présentent pas une gêne pour l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

Dans la zone Ae, sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- L'extension et les annexes aux constructions à usage d'exploitation agricole existantes.

ARTICLE A.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

¹ Les piscines et les terrasses ne sont pas comptabilisées dans les annexes. Cf. lexique.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Le retrait ou l'alignement des constructions est calculé à partir du bord de la voie.

Règle

Les constructions non visées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), s'implanteront :

- à **10 mètres** minimum des routes départementales
- à **4 mètres** minimum de l'emprise des autres voies.

Exceptions

Toutefois un recul inférieur peut être autorisé pour les extensions des bâtiments existants en accord avec le gestionnaire de la voie.

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

ARTICLE A 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Le point le plus bas d'un bâtiment est calculé à partir du niveau le plus bas du sol naturel. Un garage semi-enterré sera pris en compte dans ce calcul. Le point le plus haut correspond à la ligne de faîtage (dans le cas d'un toit à pans) ou de l'acrotère (dans le cas d'un toit-terrasse).

Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de **3 mètres**.

Lorsque la construction est située à proximité d'une forêt, celle-ci doit être implantée à **30 mètres minimum** de sa lisière.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter :

- en limite séparative ;
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

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

ARTICLE A 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les hauteurs exprimées sont des hauteurs maximales, c'est-à-dire calculées entre le point le plus bas de la construction (les niveaux semi-enterrés entrent dans ce calcul) et le point le plus haut (ligne de faîtage, acrotère).

Règle

Les constructions à usage d'exploitation agricole ne doivent pas excéder **12 mètres**.

Les autres constructions ne doivent pas excéder **9 mètres** de hauteur et leur niveau est limité à R+1+C.

- Dans le sous-secteur Ae uniquement :

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Exceptions

Les constructions à usage d'exploitation agricole de type réservoir et silos ne sont pas soumises à cette disposition.

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

ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

La constructibilité en territoires agricoles doit prendre en considération les enjeux environnementaux et paysagers. L'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments : accès, volumes, nature et couleur des matériaux, plantations à maintenir ou à créer, etc.

Pour les constructions à usage d'habitation admises, se reporter à l'article 5 de la zone UA.

Pour les constructions à usage agricole, les règles sont les suivantes :

ARTICLE A 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Généralités

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

De manière générale, il est préconisé de réaliser des talutages proches de la pente initiale du terrain et d'implanter les bâtiments en longueur parallèlement aux courbes de niveau. Dans la mesure du possible, le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.

Il est également conseillé de créer des ensembles bâtis cohérents et d'éviter la dispersion des bâtiments sur le terrain.

En fonction de la nature du projet, l'orientation du bâtiment sera adaptée selon les contraintes ou les avantages bioclimatiques.

Règle

Les terrassements et les décaissements importants sont proscrits. Les constructions seront implantées dans la partie la plus basse possible du terrain, sauf contraintes techniques (risques, nature des sols...)

ARTICLE UA 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La forme et l'aspect (teintes, matériaux) des constructions devront faire référence au patrimoine agricole local.

Les constructions de faible hauteur sont recommandées.

Les locaux techniques et les espaces de stockage devront être intégrés de manière harmonieuse et idéalement placés hors des vues proches comme lointaines.

Façades

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé ;

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus ;
- Les teintes blanches et vives.

Toitures

Les toitures seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Les panneaux photovoltaïques sur toiture sont autorisés.

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

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 6.1 : ÉLÉMENTS PROTÉGÉS POUR DES MOTIFS PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUES

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à **déclaration préalable**.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places et espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets et des flux induits.

Il est préconisé d'employer des matériaux de revêtement perméables.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE A 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE A 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE A 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article A 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article A 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage distingue plusieurs prescriptions dont les règles peuvent avoir un impact sur le présent règlement de la zone :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme interdisent toute activité, construction, installation ou aménagement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier peuvent être rejetées.
- **Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural** : la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et dont l'aménagement est conditionné par le respect des règles énoncées dans les schémas d'aménagement correspondants.
- **Les périmètres de réciprocité agricole** au titre de l'article L.111-3 du Code Rural limite la constructibilité à vocation d'habitat.
- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Bourbeuse**, délimité par arrêté préfectoral le 4 janvier 2000 puis modifié le 13 septembre 2002, et dont les prescriptions s'appliquent aux secteurs concernés (indiqués « i »).
- **Les canalisations de transport de matières dangereuses** (GRTgaz, SPSE, TRAPIL...) font l'objet de prescriptions spécifiques concernant la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Le secteur N

Dans la zone N, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	∅ Équipements sportifs	
		Cinéma	∅ Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

Le secteur Ne

Dans le secteur Ne, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	∅ Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

Le secteur NL

Dans le secteur NL, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	∅ Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

Le secteur Nm

Dans le secteur Nm, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

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

Le secteur Nx

Dans le secteur Nx, sont interdits :

Exploitation agricole et forestière	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
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
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

	Autorisé sans conditions particulières
∅	Autorisé sous conditions particulières
	Non autorisé

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières, cf. article 2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES MAIS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N, sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitation sylvicole à condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation sylvicole existante (surveillance permanente, gardiennage...) ;
 - qu'elles soient implantées dans **un rayon maximal de 50 m** autour de l'exploitation existante sauf contraintes techniques particulières (topographie, risques...) ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initial** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les annexes² aux constructions à usage d'habitation dans la limite de **20 m² en cumulé** ;
- Les constructions à usage de locaux techniques et industriels, d'équipements sportifs et d'autres équipements publics à condition qu'elles ne présentent pas une gêne pour l'activité sylvicole ;
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une exploitation sylvicole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

Dans la zone Ne, sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitation sylvicole à condition de ne pas dégrader la qualité environnementale du site ;
- Les constructions à usage de locaux techniques et industriels et d'autres équipements publics à condition qu'elles ne présentent pas une gêne pour l'activité sylvicole et qu'elles ne participent pas à dégrader la qualité environnementale du site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions et d'ouvrages autorisés dans la zone.

Dans le secteur NL, sont autorisés sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les autres équipements recevant du public (ex : vestiaires, locaux techniques) à condition de ne pas excéder **une surface de plancher de 30 m² cumulée**.

Dans le secteur Nm, sont autorisés sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et les autres équipements recevant du public à condition de ne pas dégrader le caractère patrimonial du site et de participer à sa mise en valeur et/ou à son entretien.

² Les piscines et les terrasses ne sont pas comptabilisées dans les annexes. Cf. lexique.

ARTICLE N.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Le retrait ou l'alignement des constructions est calculé à partir du bord de la voie.

Règle

Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des voies.

- Dans le sous-secteur Nm uniquement :

Les constructions s'implanteront à 10 mètres minimum des voies.

Exceptions

Toutefois un recul inférieur peut être autorisé pour les extensions des bâtiments existants en accord avec le gestionnaire de la voie.

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

ARTICLE N 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Le point le plus bas d'un bâtiment est calculé à partir du niveau le plus bas du sol naturel. Un garage semi-enterré sera pris en compte dans ce calcul. Le point le plus haut correspond à la ligne de faitage (dans le cas d'un toit à pans) ou de l'acrotère (dans le cas d'un toit-terrasse).

Les limites des piscines sont mesurées à partir du bassin. Les margelles ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Règle

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter :

- En limite séparative ;
- Avec un retrait de 1,50 mètre minimum à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

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

ARTICLE N 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 4.4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 4.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 5.1 : GÉNÉRALITÉS

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

La constructibilité en territoires agricoles doit prendre en considération les enjeux environnementaux et paysagers. L'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments : accès, volumes, nature et couleur des matériaux, plantations à maintenir ou à créer, etc.

Pour les constructions à usage d'habitation admises, se reporter à l'article 5 de la zone UA.

Pour les autres constructions, les règles sont les suivantes :

ARTICLE N 5.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Généralités

Les constructions s'intégreront harmonieusement dans la topographie des sites.

De manière générale, il est préconisé de réaliser des talutages proches de la pente initiale du terrain et d'implanter les bâtiments en longueur parallèlement aux courbes de niveau. Dans la mesure du possible, le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.

Il est également conseillé de créer des ensembles bâtis cohérents et d'éviter la dispersion des bâtiments sur le terrain.

En fonction de la nature du projet, l'orientation du bâtiment sera adaptée selon les contraintes ou les avantages bioclimatiques.

Règle

Les terrassements et les décaissements importants sont proscrits. Les constructions seront implantées dans la partie la plus basse possible du terrain, sauf contraintes techniques (risques, nature des sols...)

ARTICLE N 5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La forme et l'aspect (teintes, matériaux) des constructions devront faire référence au patrimoine agricole local.

Les constructions de faible hauteur sont recommandées.

Les locaux techniques et les espaces de stockage devront être intégrés de manière harmonieuse et idéalement placés hors des vues proches comme lointaines.

Façades

Le recours à des matériaux d'aspects non-traditionnel à des fins techniques liées à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé ;

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux « à nu » destinés à être revêtus ;
- Les teintes blanches et vives.

Toitures

Les toitures seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Les panneaux photovoltaïques sur toiture sont autorisés.

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

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 6.2 : ÉLÉMENTS PROTÉGÉS POUR DES MOTIFS PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUES

Généralités

Les prescriptions du présent article s'applique aux éléments naturels remarquables localisés sur le plan protégé au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

Un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique. Lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Seuls les aménagements à vocation d'équipements publics et d'intérêt général de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés à l'intérieur des sites ou sur les éléments identifiés.

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places et espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets et des flux induits.

Il est préconisé d'employer des matériaux de revêtement perméables.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE N 8.1 : ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Toute création d'accès sur une voirie non-privée doit faire l'objet d'un accord du gestionnaire.

ARTICLE N 8.2 : VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions sont fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE N 9.1 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 9.2 : ASSAINISSEMENT

Article N 9.2.1 : Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article N 9.2.2 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 9.3 : AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.