



*Plan Local d'Urbanisme*

## DOSSIER D'APPROBATION

### 3 Règlements

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : le 19 novembre 2018





# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>6</b>
A. Champ d'application territorial du PLU .....	6
B. Portée du règlement à l'égard d'autres législations .....	7
<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>11</b>
<b>RÈGLES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....</b>	<b>14</b>
A. Protection du patrimoine naturel et paysager .....	14
B. Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation.....	17
C. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère .....	19
D. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) .....	34
E. Dispositions applicables à certains travaux.....	36
F. Autres règles .....	38
<b>TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U).....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE UA, UB, UC ET UD.....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE 2 – ZONE UE.....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 3 – ZONE UL.....</b>	<b>56</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER (AU).....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 4 – ZONE 1AU.....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE 5 – ZONE 2AU.....</b>	<b>70</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE 6 – ZONE A.....</b>	<b>72</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N).....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE 7 – ZONE N.....</b>	<b>77</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>82</b>
<b>PROPOSITION D'ESSENCES LOCALES POUR CREER UNE HAIE NATURELLE.....</b>	<b>82</b>



# TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Les mots suivis d'un astérisque \* sont définis dans le lexique p.80.

### A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ESSERT.

#### Division du territoire en zones

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

**La zone urbaine (U)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Il s'agit des zones :

- **UA** : zone mixte de cœur de ville ; elle comprend un secteur **UAc** dû à la présence du cimetière
- **UB** : zone mixte à dominante pavillonnaire
- **UC** : zone mixte, à caractère résidentiel, où les constructions ont un volume important et accueillent des logements collectifs
- **UD** : zone mixte, à caractère résidentiel, où le tissu urbain est typique d'une urbanisation de faubourg
- **UE** : zone mixte, ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques
- **UL** : zone à vocation de sport et de loisirs

**Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III.

Elles concernent 2 secteurs urbanisables à court terme (**1AU**) :

- « Prés Coudrai »,
- « Au Grelot »

Et un secteur urbanisable à long terme (**2AU**) : « Loustau ».

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

Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Ce sont des zones de protection :

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

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Ne** : secteur de forte valeur écologique et paysagère (zones humides, pelouse sèche, ...), aux protections renforcées ;
- **Nj** : secteur dédié aux jardins familiaux
- **NL** : secteur qui accueille les équipements de sports et de loisirs ;
- **Nu** : secteur comprenant des bâtiments d'habitation existants et des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## B. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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<sup>1</sup> 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* ».

<sup>1</sup> Il s'agit des systèmes suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;  
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. [Arrêté du 19 décembre 2014]

**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 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. »

### **Servitudes d'utilité publique**

Elles affectent l'utilisation du sol de la commune et figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

### **Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- La loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- La loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).
- Le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

### **Champ d'application des opérations**

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

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

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

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

Lorsqu'une commune est concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région et porte, le cas échéant, sur des emprises au sol\* supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux donnent lieu à une saisine du préfet de région et sont subordonnés :

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

*La commune d'Essert fait l'objet d'un arrêté préfectoral de zone de préemption de prescriptions archéologiques n° 03/100 en date du 11 juillet 2003.*

#### Découvertes fortuites :

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

#### Lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Pour les lotissements ayant moins de 10 ans :
  - la modification des documents d'un lotissement ayant moins de 10 ans doit se faire à la majorité qualifiée, soit la moitié des colotis représentant les 2/3 de la surface du lotissement (ou les 2/3 des colotis représentant 50 % de la superficie) ;
  - le conseil municipal peut, après enquête publique, non seulement « mettre en concordance avec le PLU », le règlement et le cahier des charges approuvé du lotissement, mais aussi les cahiers des charges non approuvés, alors qu'ils n'ont qu'une valeur contractuelle entre les colotis.

#### Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes\* doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des immeubles voisins 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.

*À Essert, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense deux exploitations agricoles relevant du règlement sanitaire départemental.*

Les périmètres de réciprocité figurent au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

## Zonage d'assainissement

---

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

Essert a réalisé son zonage d'assainissement dans le cadre de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine qui a été approuvé en décembre 2006.

L'ensemble de la commune, excepté quelques secteurs isolés (*Essarts, Tremblet*), est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

## Règles générales relatives aux aires de stationnement

---

— Conformément aux articles L.151-34 à L.151-36 du code de l'urbanisme :

**Article L.151-34** : « *Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

*1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;*

*2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*

*3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »*

**Article L.151-35** : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

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

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »*

**Article L.151-36** : « *Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

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

---

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

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).

*Deux infrastructures traversant Essert sont concernées :*

- la **RD 19**,
  - classée catégorie 3 (100 m) de la limite de la Haute-Saône jusqu'à l'entrée d'agglomération d'Essert,
  - classée catégorie 4 (30 m), de l'entrée d'agglomération à la sortie d'agglomération d'Essert en direction de Belfort ;
- la **RD 16**, classée catégorie 3 (100 m), de la sortie d'agglomération de Cravanche jusqu'à son croisement avec la RD 19 ;

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

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les Annexes du PLU.

### Risque Sismique

---

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

*La commune d'Essert est en zone d'aléa sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.*

### Retrait-Gonflement des Argiles

---

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : [www.argiles.fr](http://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).

*Essert est concernée par les zones d'aléas moyen et faible (cf. Etat initial de l'environnement du Rapport de Présentation).*

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

## **Mouvements de Terrain**

---

Essert est concernée par l'aléa liquéfaction (zones de tourbières et de boisements tourbeux), l'aléa glissement (zones marneuses sur pente faible), l'aléa affaissement-effondrement au travers de 2 éléments ponctuels répertoriés (dolines, effondrements), l'aléa éboulement (falaise) et l'aléa érosion de berge.

Les dolines ne représentent pas de risques pour les futures constructions, aucune disposition réglementaire n'est édictée. L'aléa érosion de berge est situé en zone Ne du règlement graphique qui implique une protection stricte.

→ Au titre de l'article R.151-31 2°, le secteur de falaise est reporté au plan de zonage. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

## **Le Radon**

---

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L1333-10, R1333-13 à R1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon.

Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

*La commune d'Essert est située sur les contreforts du massif vosgien. Le niveau du risque y est au maximum (4 sur 4).*

*Toutefois, les dernières mesures effectuées dans les écoles n'ont pas révélé de présence particulière de radon.*

## **Atlas des Zones Inondables du Bassin de la Douce**

---

*Essert est concernée par l'Atlas des zones inondables du bassin de la Douce.*

Les parties urbanisées de la commune sont concernées à la marge par les zones inondables recensées par cet atlas.

→ Au titre de l'article R.151-34 1°, les secteurs inondables sont reportés au plan de zonage. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Pour les constructions existantes, seules l'adaptation et la réfection sont autorisées.

## Canalisations de Transport de Matières Dangereuses

La commune d'Essert est impactée par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression :  
ANDELNANS-BELFORT, Ø 150 mm, 67,7 PMS bars

La canalisation ainsi que les zones de dangers afférentes font l'objet de servitudes d'utilité publique (Arrêté préfectoral 90-2017-11-13-004 du 13/11/17).

	SUP 1	SUP 2	SUP 3
Ø 150 mm, 67,7 PMS bars enterrée	45 m	5 m	5 m
Ø 150 mm, 67,7 PMS bars aérienne	45 m	13 m	13 m

Sur la majeure partie de la traversée de la commune, la canalisation se situe au sein d'espaces agricoles et naturels. Toutefois, un secteur urbanisé est traversé par la canalisation, il s'agit du secteur des Prés Coudrai. Des dispositions ont été prises avec le concessionnaire de ce réseau lors de la création du nouveau quartier.

**Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme**, sachant que les restrictions supplémentaires liées aux SUP 2 et SUP 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. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

→ SUP1 : 45 m de part et d'autre des canalisations

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 une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

→ SUP2 : respectivement 5 et 13 m de part et d'autre des canalisations

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

→ SUP3 : respectivement 5 et 13 m de part et d'autre des canalisations

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

*Coordonnées de l'exploitant : G.R.T. Gaz. - DO - PENE  
DMDTT - CTT Urbanisme  
Boulevard de la République BP 34  
62232 ANNEZIN*

## RÈGLES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

## A. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

## Eléments du patrimoine

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et R.151-41 3° du code de l'urbanisme. L'article L.151-19 stipule que le PLU peut « [...] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
A	Le lavoir 	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant de conserver la mise en valeur du lieu.
B	La fontaine du Charpiot 	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la fontaine. Une remise en eau sera souhaitable.
C	La fontaine du Bourboir 	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la fontaine. Une remise en eau sera souhaitable.
D	La fontaine Sainte Geneviève 	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant une meilleure mise en valeur du lieu.

E	<p>La Chapelle Notre Dame du Vœu</p> 	<p>Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la chapelle.</p>
F	<p>Croix de chemin rue de Lattre de Tassigny</p> 	<p>Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la croix.</p>
G	<p>Stèle, rue des Commandos</p> 	<p>Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la stèle.</p>
H	<p>Statue du Sacré Cœur, rue des Commandos</p> 	<p>Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la statue et de ses abords.</p>

## Éléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-23 qui stipule que le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
1	Verger communal 	Les arbres fruitiers doivent être conservés. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. En cas de destruction d'arbres fruitiers, des arbres fruitiers devront être replantés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.
2	Espace de respiration au sein du bâti entre les rues des Champs et du Caporal Rebel. 	Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans la mesure du possible, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.
3	Haie paysagère assurant une transition entre la rue du Général de Gaulle et les habitations présentes au lieu-dit 'Pas de Brebis' 	Les arbres présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Dans la mesure du possible, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.
4	Bosquets à l'entrée de la zone 1AU 'Au Grelot' 	Les arbres présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de l'implantation d'une réserve incendie nécessaire pour assurer la défense incendie de la zone 1AU 'Au Grelot'.

5	<p>Espace de respiration entre la zone IAU 'Au Grelot' et les habitations existantes</p> 	<p>Les arbres présents devront être maintenus. La plantation d'arbustes est souhaitée. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans la mesure du possible, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.</p>
6	<p>Arbres remarquables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 arbres, rue de Lattre de Tassigny</li> <li>- 7 arbres le long de la Coulée Verte</li> </ul>	<p>Les arbres présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%).</p>

### Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43 4°, 19 secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

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

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

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

## B. MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION

### Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Création d'un équipement scolaire ou périscolaire avec parking attenant	Commune	20 ares

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

## Droit de Préemption Urbain (DPU)

---

Les périmètres concernés par un DPU simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

## Taxe d'Aménagement (TA)

---

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe, dans le Territoire de Belfort, est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) (sauf renonciation expresse par délibération),

La délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

$\text{surface taxable (construction ou aménagement)} \times \text{valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements)} \times \text{taux fixé par la collectivité territoriale}$

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Les secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement sont délimités sur le plan correspondant en annexe.

## C. QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces prescriptions visent à garantir la qualité architecturale des constructions à venir, en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.

### Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage

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

Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension\*, transformation et réhabilitation.

- *Les modifications de volumes des constructions* doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- *Les surélévations* sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des bâtiments contigus du même alignement ou des bâtiments les plus proches.
- *Toute extension\** doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

**Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, il est conseillé d'attacher une importance particulière à l'orientation de son habitation et de celles de ses voisins.**

On cherchera notamment à éviter de masquer l'ensoleillement et de cacher la vue de son voisin.



### Construction et développement durable : construire en respectant l'environnement

Cette démarche implique notamment :

- d'identifier les impacts environnementaux des projets ;
- de permettre la réalisation des projets urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques et garantissent une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur ;
- de permettre l'utilisation de matériaux "écologiques" ou "naturels", qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre ;
- de favoriser le recours aux énergies renouvelables...

À travers son règlement, la commune invite chaque citoyen à construire en tenant compte du climat, en respectant l'environnement et celui des générations futures et en développant de nouvelles technologies.

### Inscription des constructions dans l'environnement et le paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

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

## Insertion des équipements dans le paysage

Les raccordements électriques, téléphoniques, et liés aux communications électroniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain en zone urbaine. Dans les autres zones, l'enfouissement de ces raccordements est à privilégier.

Antennes paraboliques et installations techniques :

- Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations seront équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements seront raccordés.
- Pour les maisons individuelles, on privilégiera le raccordement en souterrain ou sous toiture.
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.
- L'installation est également admise sur les toitures-terrasses\*, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- La couleur de la parabole ou de l'antenne doit être adaptée à la couleur du support sur lequel elle s'appuie.

Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseurs, pompe à chaleur...) est intégrée à un élément de la construction ou à la clôture, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces éléments ne seront pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages techniques (transformateurs, ...) ou de superstructures feront l'objet d'un traitement esthétique soigné.

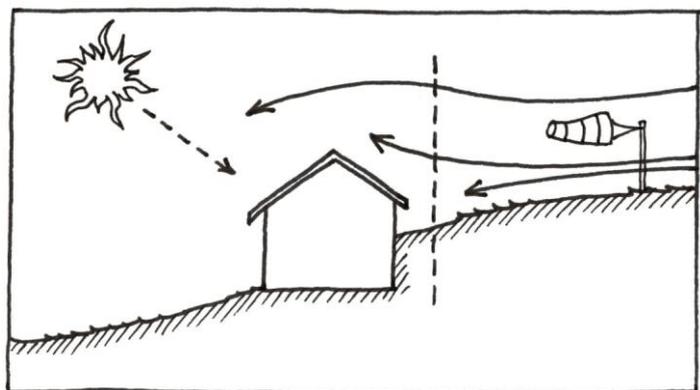
## Adaptation au terrain et au climat

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.

**La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison.**

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment.

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.



Les bâtiments seront implantés selon la configuration du site afin de privilégier leur orientation au sud et de les protéger des vents froids

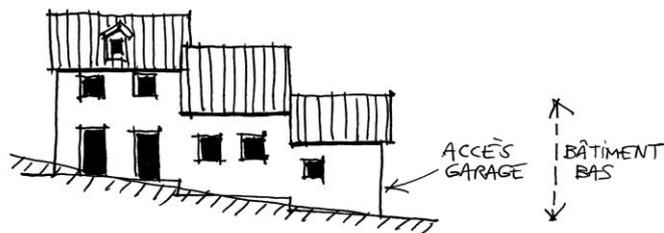
## Implantations et terrassements

Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » dont les pentes n'excéderont pas 10%.

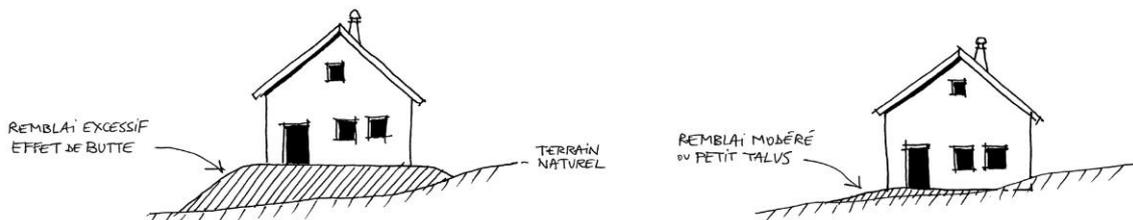
- Si le terrain est en pente, il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ».



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.

## Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions\*

Elles doivent respecter les principes suivants :

### 1- FAÇADES

#### — Saillies

Les capteurs solaires considérés comme des éléments d'architecture sont autorisés en façade. Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée, notamment avec les ouvertures.

Si le terrain ne permet pas d'enterrer complètement le sous-sol, l'escalier extérieur devra s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation pour ne pas rompre l'harmonie de la façade. L'escalier pourra avantageusement être disposé à l'intérieur du volume construit.

Les marquises sont autorisées dans la mesure où leur aspect architectural est en harmonie avec le bâti environnant.

#### — Matériaux

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

#### — Couleurs

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le blanc pur et le noir sont proscrits. Une peinture minérale ou un badigeon à la chaux sont à privilégier.

Les menuiseries extérieures\* évitent les couleurs trop vives sans rapport avec la couleur générale du bâtiment.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements apparents, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent comporter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Lors du choix des couleurs, le nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), disponible en mairie, peut servir de guide.

**En toutes zones**, les corps secondaires et les extensions\* de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

#### — Ouvertures

Les différentes ouvertures doivent être harmonisées entre elles (taille et largeur des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

Lorsque les constructions sont édifiées sur un sous-sol semi-enterré de moins d'1 m de profondeur, les fenêtres de ce dernier doivent, sur les façades principales, obligatoirement être de la même nature que les fenêtres du rez-de-chaussée.

Pour les parties plus profondément enterrées, les soupiraux sont autorisés.

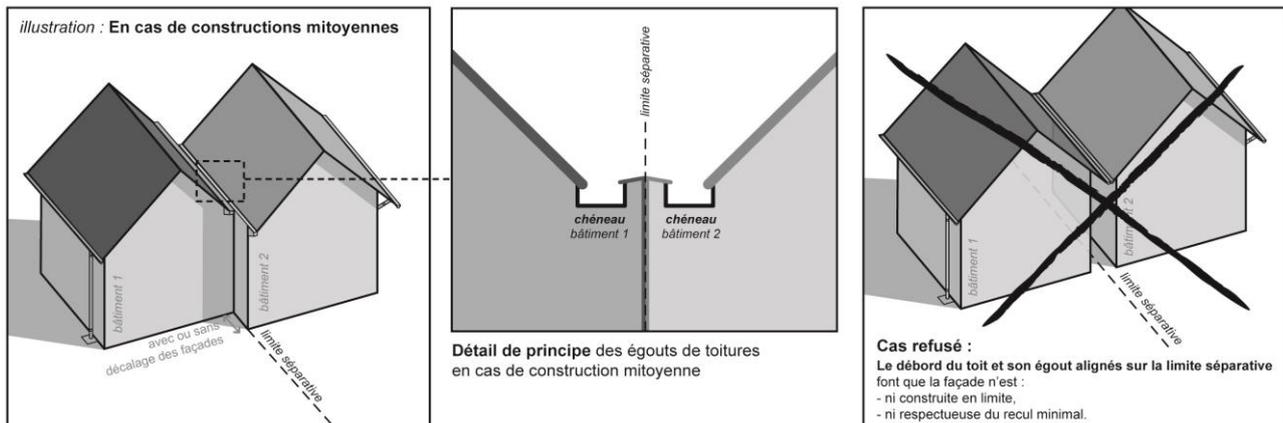
## 2- TOITURES



L'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur d'énergie solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.

**En toutes zones**, les toitures des constructions principales présentent un débord\* de 40 cm minimum sauf en cas de toiture-terrasse\* et d'impossibilité technique due à une implantation\* en limite. Cette disposition n'est pas applicable aux lucarnes\*.

En cas d'implantation\* en limite, le chéneau doit être encastré dans la toiture.



La **pose de panneaux solaires\*** est autorisée. Les panneaux monocristallins (aspect noir) sont à privilégier.

Les tuiles doivent être retirées afin d'intégrer les panneaux, comportant un cadre métallique de couleur sombre, dans la toiture. L'encastrement des panneaux est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique lié au système de production d'énergie.

La disposition des panneaux doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

En cas de remplacement, les anciens panneaux doivent être retirés.

Les toitures seront **d'aspect tuiles, dans les tons rouges ou ardoisés**. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses\*, aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre). Les matériaux peints et les bac-acier sont interdits en toiture.

**En zone UA**, seules les teintes rouges sont autorisées pour les toitures. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

Les **toitures translucides** recouvrant les piscines, serres, vérandas vitrées... ne sont pas réglementées.

Les toitures-terrasses\* et les toits cintrés sont interdits en **zone UA et UD**.

**Dans les autres zones**, les toitures-terrasses\* sont autorisées, et les toits cintrés ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol\* totale de la construction et leur intégration à la toiture doit être soignée.

La pente de la toiture des constructions principales doit être de 30° minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses\*.

Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Les conduits ayant un aspect extérieur en métal brillant sont interdits. Les conduits de cheminée et autres événements seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les différentes **ouvertures** doivent être harmonisées entre elles (taille, largeur, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

### 3- REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES OU EXISTANTES



La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, et la mise en valeur de ses spécificités architecturales.

En cas d'extension\* (ou de modification), une facture contemporaine n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension\* présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.

Sont autorisées :

- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal,
- les adjonctions en façade, en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis (*voir croquis sur les adjonctions au paragraphe traitant des annexes\**).

**En toutes zones**, pour toutes modifications apportées aux façades existantes, le caractère du bâti devra être respecté : matériaux d'origine (appareillages de pierre, bardage de bois, etc.), types d'ouvertures (fenêtre, porte cochère, porte de grange, ...) et proportions, modénatures\*, tels l'encadrement de baies, les appuis de fenêtres, les corniches, et les linteaux. L'image générale de la façade ne doit pas évoluer de façon substantielle.

*Pour les constructions anciennes*, les verrières ou lucarnes\* rampantes sont à privilégier comme modes d'éclairage sur les toitures.

Les ouvertures de toit sont autorisées, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un tiers de la longueur de la toiture.

*En cas de projets impactant le corps secondaire d'un bâtiment*, les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes sur la partie habitable, notamment au niveau de leur taille et de leur ordonnancement.

**Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, le traitement des façades et des toitures doit s'intégrer au paysage naturel. Les toits sont à deux pans, d'aspect tuile dans les tons rouges. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable. D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre). La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le blanc pur et le noir sont proscrits.



### Quelques préconisations supplémentaires :

Les constructions anciennes de type maison de ville de faubourg et anciennes fermes comportent en façade(s) des éléments d'architecture et de modénature\* visibles qui participent au cachet du bâtiment et « habillent » la façade. Ce sont autant d'éléments qui sont « passés de mode » et ne se construisent plus ; aussi est-il important de ne pas les faire disparaître afin de préserver au mieux le caractère du bâtiment.

#### ■ Les volets battants en bois :

Lorsqu'ils sont ouverts, chacun des deux vantaux disposés de part et d'autre de la fenêtre occupent une certaine surface de la façade ; c'est autant de surface de la façade qui est « habillée » et enrichit l'image globale de la façade. C'est pourquoi il est essentiel de conserver et entretenir, autant que possible, les volets battants, même si des volets roulants sont installés par commodité.

**En cas de volets roulants** installés sur la façade principale d'une construction ancienne, il convient de ne pas rendre visible le caisson : soit il est installé à l'intérieur, soit, s'il est disposé en extérieur pour raison technique, l'application d'un lambrequin en façade au sommet de chaque baie permet de le masquer élégamment tout en habillant la façade.



À gauche : *Contre-exemple* local de volets roulants seuls, sans lambrequin masquant les caissons blancs, et sans volets battants conservés ou remplacés, appauvrissant la façade. À droite : *Exemple* de lambrequin masquant le caisson extérieur d'un volet roulant.

### ■ Les fenêtres :

Les fenêtres des anciennes constructions étaient toujours composées d'un châssis en bois à deux vantaux, souvent constitués de traverses (petits bois) qui subdivisent la vitre. Chacun de ces éléments qui est amené à disparaître tend à appauvrir davantage l'image de la façade est à faire perdre le caractère initial du bâtiment. En cas de remplacement lors d'une réhabilitation par exemple, il est préconisé de respecter au minimum les éléments suivants :

- Un châssis de fenêtre comportant deux vantaux ;
  - Un châssis de fenêtre ayant une teinte qui s'éloigne des couleurs blanches ou trop claires (sauf cas particulier de rappel chromatique avec d'autres éléments en façade de cette teinte).
- Un châssis en bois sera apprécié.



*Exemples locaux de fenêtres à deux vantaux avec châssis couleur bois et de volets battants en bois.*

### ■ Les portes :

Les portes d'origine des constructions anciennes étaient en bois, avec parfois une partie vitrée. En cas de remplacement, il est préconisé de ne pas adopter une porte moderne, qui s'adapte mieux aux pavillons contemporains plutôt qu'au caractère du bâti ancien. Au minimum, il convient d'éviter une porte de couleur blanche, qui serait dans la plupart des cas en rupture avec l'image générale de la façade.



*À gauche : Exemple local de porte en harmonie avec la façade. À droite : Contre-exemple de porte moderne, blanche, contraire à l'esprit de la façade du bâtiment.*

### ■ Les portes cochères et portes de grange :

Celles d'origine étaient également en bois, inscrites dans une baie souvent cintrée. De nos jours, l'espace situé derrière a été reconverti dans la plupart des cas pour une fonction différente (agrandissement de l'habitation, transformation en garage...) et la porte d'origine n'est alors plus adaptée, même si son état demeure satisfaisant. Lors du changement ou de la transformation, il convient de :

- préserver la forme cintrée de la baie d'origine si tel était le cas ;
- conserver le linteau visible s'il est en pierre ou en bois apparent ;

- apporter une finition soignée et un ensemble cohérent dans l'image finale de la baie transformée ; éviter les effets de rafistolage, de multiplication de matériaux et de couleurs en disharmonie avec le reste de la façade ;
- apporter le même traitement que le reste de la façade en cas de condamnation de la baie d'origine (porte murée) ;
- éviter l'installation d'une porte de garage de couleur blanche ou métallique.

Dans tous les cas, il est préférable de transformer l'ensemble de la baie selon un traitement homogène, même si l'image finale de la baie diffère complètement de la baie originelle, plutôt que recourir à l'incrustation d'un élément standard au milieu de la baie comblée par un remplissage quelconque.



*Exemples locaux de porte cochère transformée avec élégance ou renouvelée avec une apparence simple.*



*Contre-exemples locaux de portes cochères transformées sans égard pour la façade.*

### ■ Les baies en général :

Les baies (portes et fenêtres) d'une construction ancienne ont une fonction pratique et aussi un ordonnancement cohérent en façade. Leur transformation éventuelle ne doit veiller à ne pas déséquilibrer la façade. Un remplacement de porte ou de fenêtre doit rechercher des proportions équivalentes et une apparence qui se marie aux autres.



*Contre-exemple local de baies transformées, sans cohérence en façade et sans équilibre entre elles.*

### ■ Les modénatures\* en pierre :

Encadrement des baies, agrafe, appui de fenêtre, linteau, chaînage d'angle, corniche, bandeau filant, et tout autre élément en pierre apparent sur la façade qui participe à son enrichissement visuel doit être préservé et maintenu visible en façade, même en cas de ravalement ou d'isolation. Lors d'un nouveau crépi ou d'une mise en couleur du bâtiment, il convient de les mettre en valeur. Cette mise en valeur peut être simple et discrète : modénatures\* soit laissées à l'état naturel de pierre, soit recouvertes d'une teinte qui se distingue de la couleur du reste de la façade.

Il peut en être de même pour le soubassement si celui-ci est distinct du reste de la façade.



*Exemples locaux de modénatures\* (chaînage d'angle, encadrement des fenêtres) conservés apparents.*

### ■ Le perron :

Lorsqu'il existe, celui-ci apporte un caractère distingué au bâtiment, aussi simple soit-il dans son ensemble. Les quelques marches d'accès à la porte principale peuvent être accompagnées d'un garde-corps et d'une rampe en fer forgée et/ou d'une marquise. Ces éléments sont bien évidemment à préserver autant que possible. Dans tous les cas, il convient de ne pas remplacer ou installer par-dessus une véranda moderne ; il s'agit là encore d'un produit plus adapté pour une construction neuve de type pavillon contemporain plutôt que pour une construction ancienne.



*Exemple local de perron à double emmarchement avec ferronnerie conservée.*

### ■ La clôture :

Les anciennes fermes n'étaient pas coutumières d'être placées derrière une clôture sur rue ; dans quelques cas, une petite grille en fer forgée dressée sur un muret refermait une partie de l'avant-cour. De nos jours, une clôture ajourée est préférable à la construction d'un mur séparatif.

Dans les autres cas de constructions anciennes, lorsqu'elles bénéficient de ferronneries en clôture, il convient de conserver la nature de cette clôture.



### ■ Le portail :

Le portail doit être de même nature que la clôture, ou du moins en respecter l'esprit en cas de remplacement afin d'assurer depuis la rue une image cohérente entre clôture et portail. Ceci est d'autant plus important dans le cas des constructions anciennes afin de les valoriser.



### ■ La cour et/ou jardin sur rue :

L'espace disposé entre la clôture et la construction ancienne peut être une petite cour ou un jardin, voire un potager. Il convient de veiller à un aménagement soigné s'il est partiellement visible au travers de la clôture ajourée (type grille forgée par exemple). Dans tous les cas, cet espace de cour ou de jardin avant ne doit pas être minéralisé intégralement ou recouvert d'enrobé. Cela va à l'encontre de l'image qui est associée au bâtiment.



*Exemple local de cour-jardin aménagée avec simplicité et variété, visible au travers de la clôture.*

**■ Devanture commerciale :**

Les commerces, services et cafés/restaurants installés en rez-de-chaussée d'une construction ancienne doivent veiller à harmoniser leur devanture avec le reste de la façade. Une attention particulière doit être portée aux enseignes (enseigne plane apposée sur façade et enseigne-potence perpendiculaire à la façade). Leur lisibilité ne doit pas tendre vers une visibilité excessive en décalage avec le traitement général de la façade.



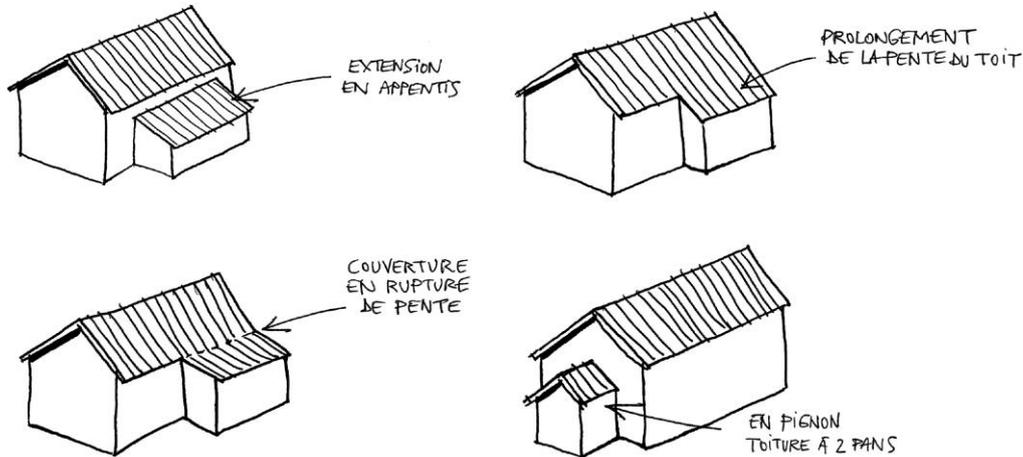
*Exemple local de devanture soignée, visible, et sans heurt visuel avec le reste de la façade.*

## Les annexes\* et les extensions\*

Les **garages et autres éléments intégrés ou accolés** au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture...).

Les toits monopente sont toutefois admis (*voir croquis sur les adjonctions*).

Exemples d'adjonctions autorisées :



Les **annexes\*** doivent avoir une finition soignée. La couleur des façades est soit d'aspect bois, soit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

La toiture des constructions annexes\* doit être d'aspect tuiles, dans les tons rouges ou ardoisés, **sauf en zone UA** où seuls les tons rouges sont autorisés. La végétalisation en toiture est autorisée.

## Les Exploitations agricoles et forestières

Les bâtiments d'exploitation, autres que les silos, sont couverts de toitures à deux pans. **Pour les ouvrages de faible largeur (couverture de fumière, stockage de matériel ou de foin par exemple), les toits à un pan sont autorisés.** Ils observent une pente minimale de 10°.

**Les couvertures des bâtiments** peuvent être réalisées en matériau métallique, à l'exclusion d'un aspect tôle non laquée.

Les teintes des façades s'harmonisent avec le paysage naturel. Elles doivent être de couleur sombre et s'intégrer au paysage. Le blanc pur et le noir sont proscrits. **Pour les extensions des bâtiments existants, la teinte des façades peut être similaire à celle de l'existant.**

Les abris pour animaux doivent être soignés et s'intégrer au paysage naturel (aspect bois, tons vert ou brun).

**En zone A**, les bâtiments à usage d'habitation reçoivent le même traitement que les habitations des zones U et AU.

**En zone N**, les façades des annexes\* doivent être soignées et s'intégrer au paysage naturel (aspect bois, tons vert ou brun).

## Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » ou d'« Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire »

---

En zone UE, les toitures sont **d'aspect tuile, dans les tons rouges ou ardoisés**. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses\*, aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre).

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le blanc pur et le noir sont proscrits.

En zone urbaine et à urbaniser, le traitement des façades et des toitures sera identique à celui préconisé pour les constructions à usage d'habitation.

## Les constructions à usage d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics »

---

Les toitures sont **d'aspect tuile, dans les tons rouges ou ardoisés**. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses\*, aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre).

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le blanc pur et le noir sont proscrits.

En zone UL, les matériaux type bac-acier sont autorisés en toiture.

**Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, le traitement des façades et des toitures doit s'intégrer au paysage naturel. Les toits sont à deux pans, d'aspect tuile dans les tons rouges. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable. D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre). La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le blanc pur et le noir sont proscrits.

## Les Clôtures

---



Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribuent à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

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

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

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée, au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

**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. En cas de difficultés liés au relief naturel, des adaptations ponctuelles de hauteur pourront être accordées.

Les clôtures et haies ne doivent pas excéder **1,50 m de hauteur sur rue et en limite séparative**.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,50 m de hauteur pour l'ensemble.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises dans le cas de murs de soutènement rendus nécessaires par la pente du terrain.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.



La clôture doit s'adapter au relief. Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs, plus ou moins importants selon la pente.

Pour les clôtures édifiées sur un linéaire important, il est recommandé d'associer à ces paliers des fenêtres en apportant une attention particulière au jeu des pleins et des vides.

**En zone UL et UE**, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

**En zones A et N**, les clôtures sont adaptées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

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

## Les Plantations et les Haies



Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.

Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau,...) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (biodiversité, transparence, occultation, brise vent, décor, odeurs et fruits...).

**Les haies végétales sont composées d'essences locales, diversifiées** pour éviter la monotonie (formes, tailles, essences, couleurs, ...). Elles sont ou non doublées d'un grillage.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie.

## D. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE\* (CBS)



Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

### Calcul du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante à la parcelle ou à l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}$$

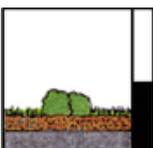
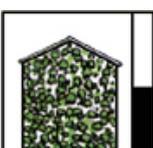
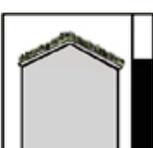
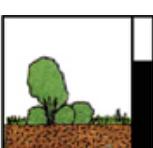
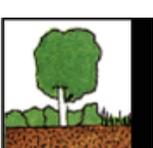
*La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)*

*Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :*

- *un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;*
- *un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).*
- *les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0,7).*

Coefficient valeur écologique  
par m<sup>2</sup> de type de surface

## Description des types de surface

	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation <i>(par exemple : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier, toiture)</i>
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées. <u>Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</u>
	Surfaces perméables semi- <b>0,3</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation <i>(par exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</i>
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation <i>(par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)</i>
	Espaces verts sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune <i>(par exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, bassin, mare, noue)</i>

## **E. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX**

---

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

---

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

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

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

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

---

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

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

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

---

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

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

## Clôtures

---

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

Toutefois, l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

Le conseil municipal d'Essert s'est saisi de cette opportunité. Aussi, sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

## Travaux de ravalement de façade

---

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités.

Toutefois, l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

Le conseil municipal d'Essert s'est saisi de cette opportunité. Aussi, sur l'ensemble du territoire communal, tous travaux de ravalement de façade, non soumis à permis de construire, est soumis à déclaration préalable.

## Travaux sur bâti existant

---

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Permis de Démolir

---

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

**En toutes zones**, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## Reconstruction à l'identique\*

---

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

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

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

## F. AUTRES RÈGLES

---

### Stationnement

---

— **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

— **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

---

En toutes zones, les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que les installations techniques et aménagements qui leurs sont directement liées, sont autorisés.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)**



## CHAPITRE 1 – ZONE UA, UB, UC et UD

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Selon les zones, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

UA	UB et UC	UD
Exploitation agricole	-	-
Logement	Logement	Logement
Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail
Restauration	-	Restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique	Hébergement hôtelier et touristique	Hébergement hôtelier et touristique
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacles	Salle d'art et de spectacles	Salle d'art et de spectacles
Equipements sportifs	Equipements sportifs	Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public	Autres équipements recevant du public	Autres équipements recevant du public
Bureau	Bureau	Bureau

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- 1.1. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point 1.7 de l'article I.3.
- 1.4. **En zone UA**, la création de nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole.

### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1.** Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, Code de l'Environnement, ...).

La surface de ces constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 1.2.** Nonobstant l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu à la construction et doit disposer d'un accès direct sur l'extérieur ;

- 1.3.** Un garage, de préférence intégré (silos et parkings souterrains admis) ou accolé à la construction.

- 1.4.** Les annexes\*, autres que le garage, sont inférieures à 40 m<sup>2</sup>.

- 1.5.** Les annexes\* sont limitées à deux par unité foncière.

- 1.6.** Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- 1.7.** Les affouillements et exhaussements des sols :
- nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé ;
  - dès lors qu'ils se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

- 1.8.** Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
- ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - ne portent pas atteinte au paysage.

- 1.9.** Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 1.10.** En secteur UAc, seules sont autorisées les constructions et installations liées au cimetière.

- 1.11.** En zone UC, les batteries et groupes de garages sont autorisées à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble du stationnement.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA et UD, lorsque les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les nouvelles constructions, les extensions\* et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

En cas d'alignement de fait, à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons et éléments de décor architecturaux, débords de toitures\* et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

En toutes zones, le long de la RD 19, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la **limite du domaine public fluvial**.

Un garage pourra avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Les annexes\* doivent, lorsqu'elles ne jouxtent pas les constructions à usage d'habitation, s'implanter en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

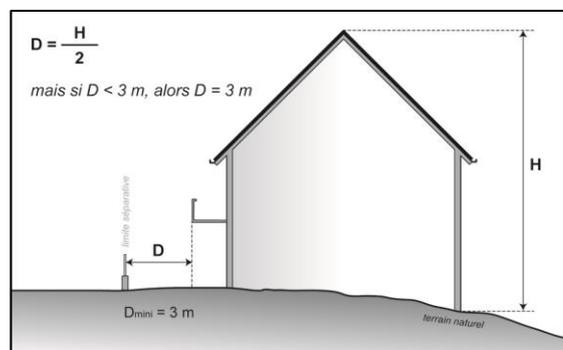
Des reculs spécifiques peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

#### II.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, *sauf en zone UC*,
- soit en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2$ , minimum 3 mètres)

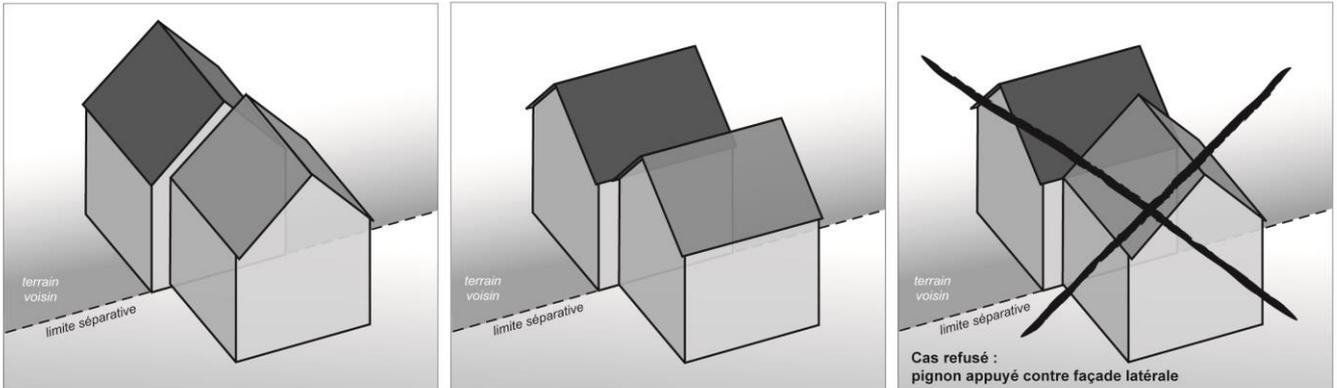


Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin ou lors de la construction simultanée de bâtiments contigus\* de part et d'autre de la limite séparative, l'implantation\* d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :

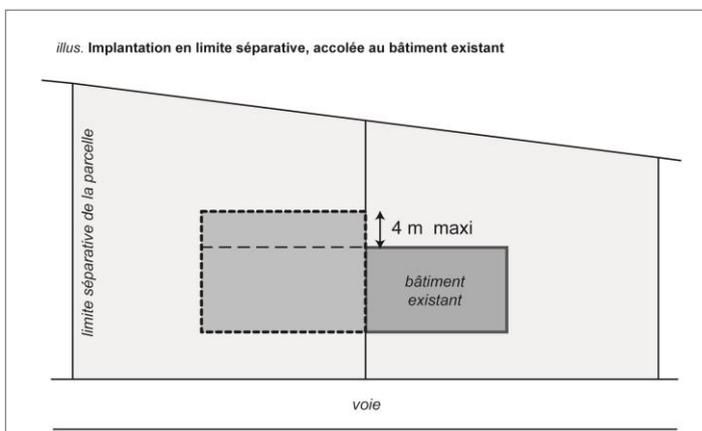
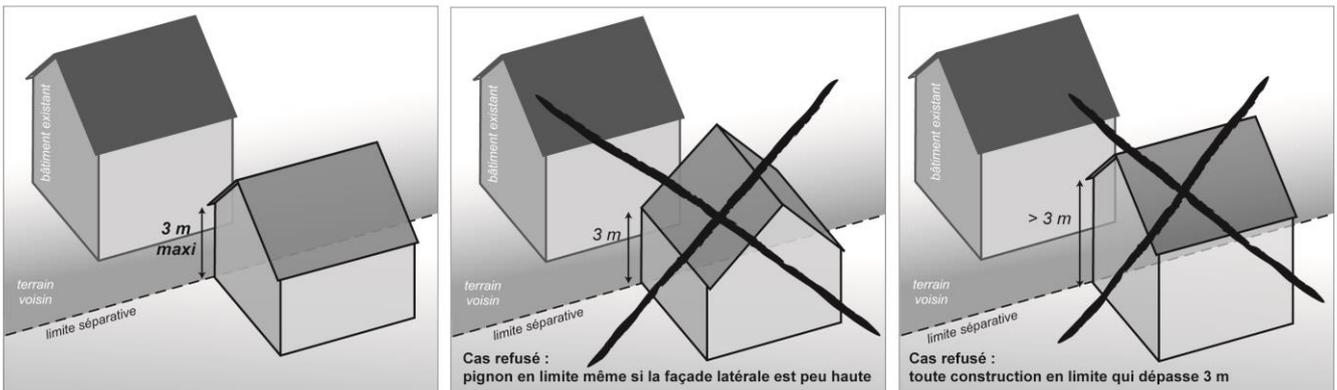
- la même hauteur,
- la même typologie de toiture (toitures-terrasses\* ou pans de toitures lesquels comportent le même sens de faîtage principal et les mêmes pentes de toit), en limite séparative.

Lorsque qu'aucune construction n'est implantée en limite séparative sur le fonds voisin, la hauteur totale\* de la construction en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à 3 m plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ( $H = 3 + d$ ).

illustrations : En cas de construction simultanée en limite de deux bâtiments



illustrations : En cas de construction d'un bâtiment en limite lorsque le bâtiment voisin est en retrait de la limite séparative



En limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Les piscines doivent s'implanter à au moins 2 m de la limite séparative (margelle comprise).

Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

En **zone UC**, les annexes\* d'une hauteur totale\* inférieure ou égale à 2,50 m peuvent s'implanter jusqu'en limite.

### II.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

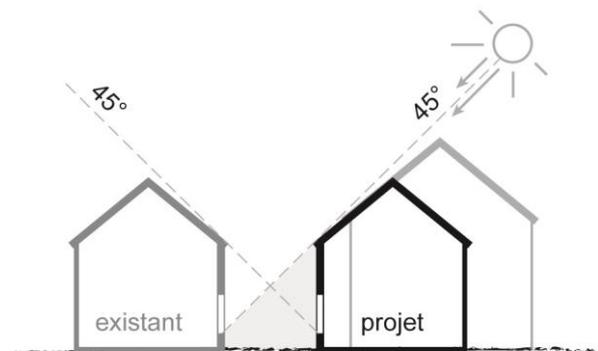
#### Espace minimum

Entre deux constructions non contiguës\*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 6 mètres entre deux constructions principales.

#### Prospect

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



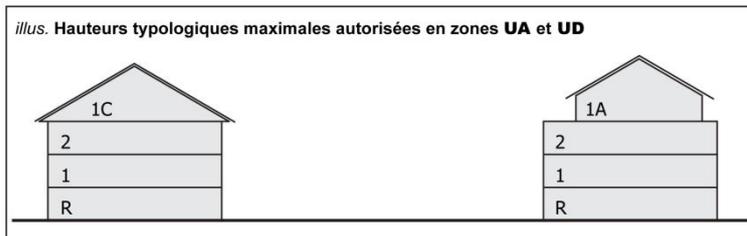
### II.1.4. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* des constructions est fixé à :

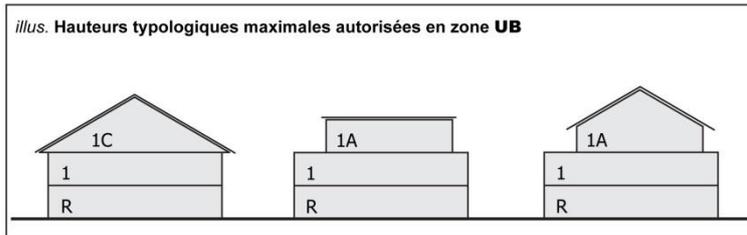
- 0,6 en **zone UC**.

## II.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

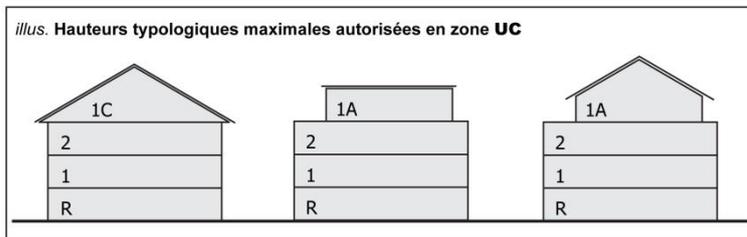
La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.



En zone **UA**, **UC** et **UD**, la hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder trois niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* ( $R+2+C$ ).



En zone **UB**, la hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* ( $R+1+C$ ).



La hauteur maximale des annexes\* est limitée à un niveau, sans que la hauteur totale\* n'excède 5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

*Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.*

### II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les essences fruitières sont à privilégier.

Pour chaque opération individuelle, le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de :

- 0,3 en **zones UA, UC et UD**,
- 0,4 en **zone UB**.

Pour les haies vives<sup>2</sup>, une trop grande opacité est à éviter. Un mélange de diverses essences locales est à privilégier (*résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées*).

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des espaces ombragés. A minima, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de parking.

### II.4. STATIONNEMENT

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

#### Deux roues

Le stationnement pour les deux-roues doit être prévu pour les projets visés à l'article 1.2. du I.3. du présent chapitre.

#### Véhicules

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

*Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum*

- 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>,
- **sauf en zone UC**, où il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En cas de de réhabilitation ou de reconstruction, un minimum d'une place par logement est exigé.

*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

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

- 1 place par logement.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum :*

- pour les activités autorisées, 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

<sup>2</sup> Le code civil régit la servitude de recul des plantations (articles 671 à 673) : « Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètres de la limite parcellaire.

### Livraisons

Les établissements de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

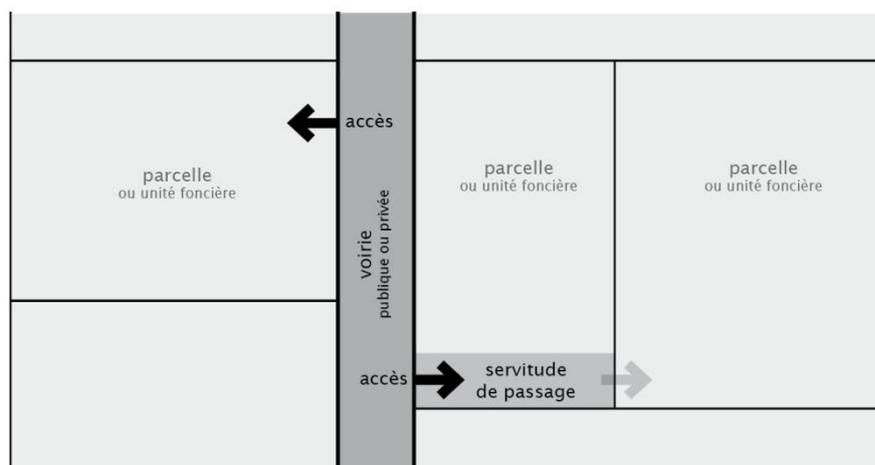
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### III.1.1. ACCÈS

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



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, à la charge du propriétaire, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

### III.1.2. VOIRIE

#### Prescriptions générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées (*hors impasse*) desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

#### Voies à double sens :

- Largeur minimale d'emprise : 7 m
- Largeur maximale de chaussée : 5,5 m

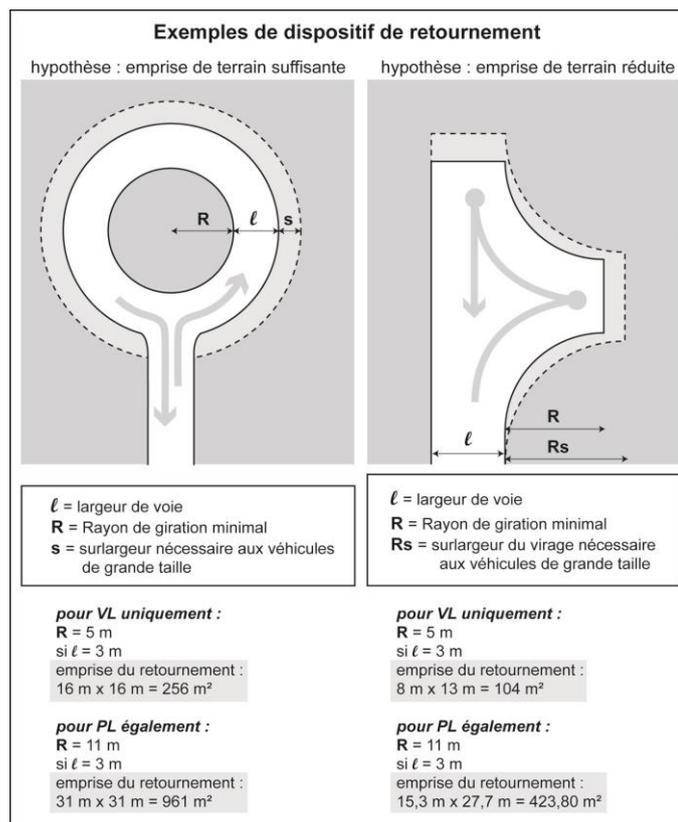
#### Voies à sens unique

- Largeur minimale d'emprise : 5 m
- Largeur maximale de chaussée : 3,5 m

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation des piétons et des cycles.

#### Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise maximale de 5,50 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.



#### Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries privilégie l'intégration des aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).

Des liaisons avec le réseau de bus et avec les pôles générateurs d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

## III.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### III.2.1. EAU

---

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### III.2.2. ASSAINISSEMENT

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Commune délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

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

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées dans la partie I du présent chapitre, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écrêter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.4. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

Dans le cas de restauration d'immeuble existant, s'il y a impossibilité technique de raccordement en souterrain, le branchement (limité à 400 volts) peut être assuré par câbles courants sur les façades en la partie supérieure du mur, à la base du toit. Les branchements aériens sur console sont interdits.

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

## CHAPITRE 2 – ZONE UE

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

---

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

---

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont interdits :

- 1.1. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- 1.2. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au I.3.
- 1.5. Les garages en bande.

#### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements et services sur la zone, dans la limite d'un logement par construction principale.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone.
- 1.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, seules sont autorisées les extensions\* et annexes\*, à condition que, par rapport à l'état initial :
  - pour les extensions\*, la surface de plancher créée soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - et pour les annexes\*, la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique et ne doivent pas, par leur implantation et leur volume, constituer une gêne pour la circulation de la zone.

En cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante qui ne respecte pas le recul imposé, le recul doit être identique avec celui du bâtiment existant.

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

La règle imposant un recul minimum ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### II.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés en limite séparative ou en recul de celle-ci.

#### II.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### Espace minimum

*Entre deux constructions non contiguës\**, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 3 mètres entre deux constructions.

#### II.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* des constructions est fixé à 0,6.

#### II.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+1+C).

## II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

*Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.*

## II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de 0,3.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des espaces ombragés. A minima, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de parking.

## II.4. STATIONNEMENT

---

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

Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs.

Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés. Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps. La limite entre voirie et espace vert doit être clairement définie.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au minimum :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>,

*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

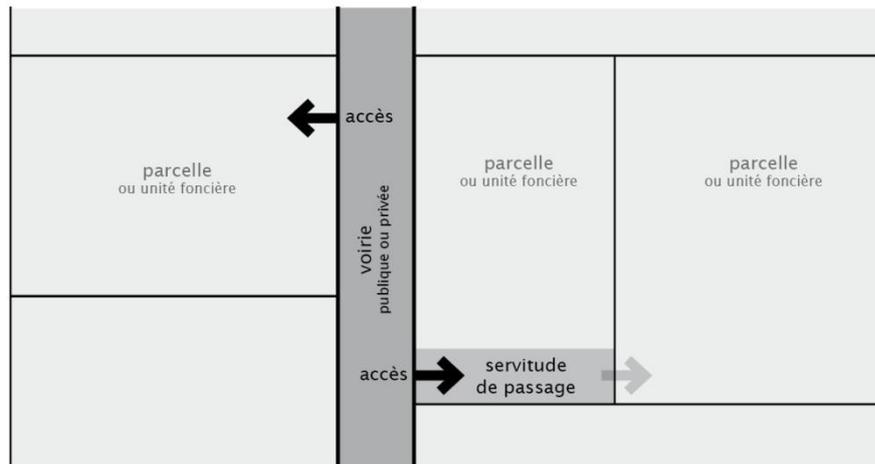
- pour les activités artisanales et industrielles, au maximum :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> créée.
- pour les activités commerciales et tertiaires, au maximum :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> créée.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### III.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### III.1.1. ACCÈS

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



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

##### III.1.2. VOIRIE

###### Prescriptions générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées (*hors impasse*) desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 7 m
- Largeur maximale de chaussée : 5,5 m

###### Les voies en impasse

Les *voies nouvelles* en impasse doivent comporter une emprise maximale de 5,50 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.

**Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries privilégie l'intégration des aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).

Des liaisons avec le réseau de bus, les pôles générateurs d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc...) et les zones urbaines doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

**III.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****III.2.1. EAU**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

*Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire », l'alimentation des installations s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles (avec éventuellement un système spécifique de stockage, de recyclage...).*

**III.2.2. ASSAINISSEMENT**

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Commune délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

*Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire », le rejet des eaux usées des activités dans le réseau d'assainissement collectif est subordonné à l'obtention d'une autorisation de rejet.*

*Pour les effluents émanant des activités, le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un prétraitement approprié.*

Une convention de raccordement pourra également être passée avec le gestionnaire des installations de traitement.

On privilégiera le recyclage des eaux de process.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

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

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.4. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

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

## CHAPITRE 3 – ZONE UL

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

---

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

---

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont interdits :

- 1.1. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- 1.2. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au I.3.
- 1.5. Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à vocation culturelle, sportive, de santé et de loisirs aux activités de sports et de loisirs, liées aux activités et à leur fonctionnement global (vestiaires, salles de réunions, commerce...) dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements et services sur la zone, dans la limite d'un logement par construction autorisée.
- 1.3. Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement et pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique et ne doivent pas, par leur implantation et leur volume, constituer une gêne pour la circulation de la zone.

En cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante qui ne respecte pas le recul imposé, le recul doit être identique avec celui du bâtiment existant.

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

La règle imposant un recul minimum ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### II.1.2. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m (H/2, minimum 4 m).

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés en limite séparative ou en recul de celle-ci.

#### II.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes\*.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+1+C).

### II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

*Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.*

### **II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de 0,5.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des espaces ombragés. A minima, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de parking.

### **II.4. STATIONNEMENT**

---

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

Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu pour tous les projets d'intérêt collectif.

## **III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Seuls sont autorisés les accès et voiries nécessaires aux activités, et les circulations piétonnes ou cyclables.

Le dimensionnement des accès et voiries doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie.

### **III.2.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **III.2.1. EAU**

---

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **III.2.2. ASSAINISSEMENT**

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Commune délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

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

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.4. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

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

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE**  
**A URBANISER (AU)**



## CHAPITRE 4 – ZONE 1AU

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AU. Les modalités d'aménagement de ces dernières figurent également dans le document n°4, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du présent PLU, qu'il convient de consulter en parallèle.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Bureau

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- 1.1. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point 1.8. de l'article I.3.
- 1.4. Les batteries de garages non liées à un programme de logements.

#### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1. Les constructions dès lors qu'elles s'implantent dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 1.2. Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, Code de l'Environnement, ...).

La surface de ces constructions est limitée à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 1.3. Nonobstant l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu à la construction et doit disposer d'un accès direct sur l'extérieur ;
- 1.4. Un garage, de préférence intégré (silos et parkings souterrains admis) ou accolé à la construction.
- 1.5. Les annexes\*, autres que le garage, sont inférieures à 40 m<sup>2</sup>.
- 1.6. Les annexes\* sont limitées à deux par unité foncière.
- 1.7. Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements des sols :
  - nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé ;
  - dès lors qu'ils se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels.Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.
- 1.9. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - ne portent pas atteinte au paysage.
- 1.10. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Un garage pourra avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Les annexes\* doivent, lorsqu'elles ne jouxtent pas les constructions à usage d'habitation, s'implanter en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

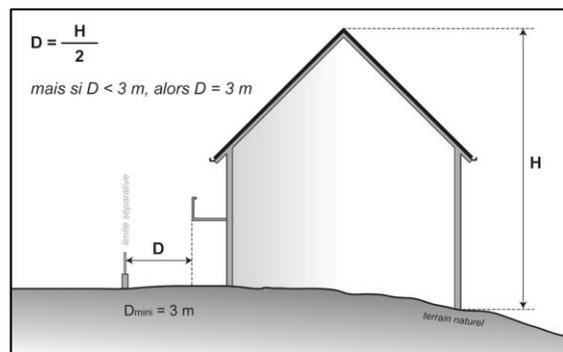
Des reculs spécifiques peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

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

#### II.1.2. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2$ , minimum 3 mètres)



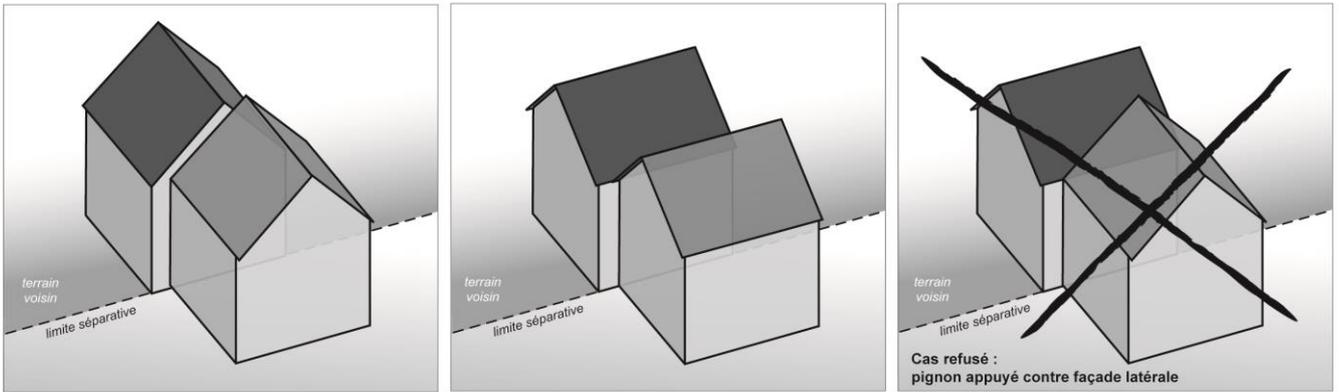
Lors de la construction simultanée de bâtiments contigus\* de part et d'autre de la limite séparative, l'implantation\* d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :

- la même hauteur,
- la même typologie de toiture (toitures-terrasses\* ou pans de toitures lesquels comportent le même sens de faitage principal et les mêmes pentes de toit),

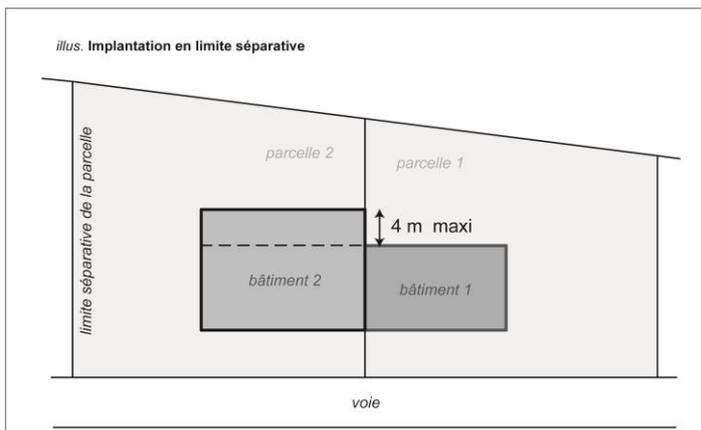
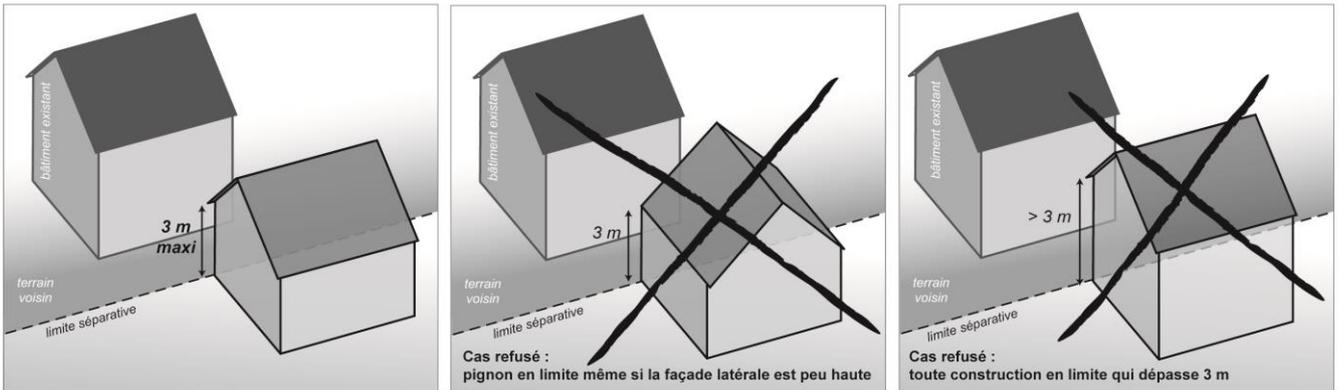
en limite séparative.

Lorsque qu'aucune construction n'est implantée en limite séparative sur le fonds voisin, la hauteur totale\* de la construction en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à 3 m plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ( $H = 3 + d$ ).

illustrations : En cas de construction simultanée en limite de deux constructions



illustrations : En cas de construction d'un bâtiment en limite lorsque la construction voisine est en retrait de la limite séparative



En limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Les piscines doivent s'implanter à au moins 2 m de la limite séparative (margelle comprise).

Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

### II.1.3. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

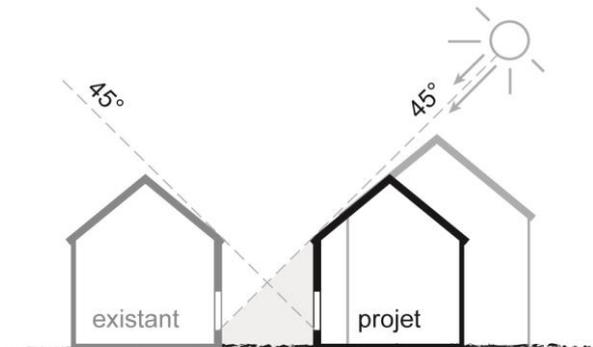
#### Espace minimum

Entre deux constructions non contiguës\*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 6 mètres entre deux constructions principales.

#### Prospect

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



### II.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+1+C).

La hauteur maximale pourra être dépassée dans le secteur localisé au plan de zonage et mentionné dans les OAP, sans toutefois excéder trois niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+2+C).

La hauteur maximale des annexes\* est limitée à un niveau, sans que la hauteur totale\* n'excède 5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.

## II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les essences fruitières sont à privilégier.

Zones 1AU 'Prés Coudrai' : Pour chaque opération individuelle, le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de 0,4.

Zone 1 AU 'Au Grelot' : Pour chaque opération individuelle, le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de 0,45.

Pour les haies vives<sup>3</sup>, une trop grande opacité est à éviter. Un mélange de diverses essences locales est à privilégier (*résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées*).

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des espaces ombragés. A minima, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de parking.

## II.4. STATIONNEMENT

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

### Deux roues

Le stationnement pour les deux-roues doit être prévu pour les projets visés à l'article 1.3. du I.3. du présent chapitre.

### Véhicules

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

*Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum*

- 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>,

*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

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

- 1 place par logement.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum :*

- pour les activités autorisées, 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

<sup>3</sup> Le code civil régit la servitude de recul des plantations (articles 671 à 673) : « Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètres de la limite parcellaire. »

### Livraisons

Les établissements de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

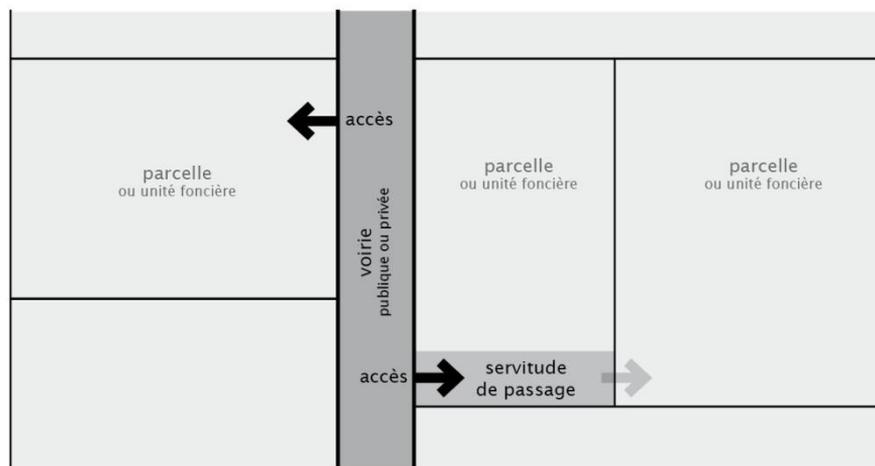
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### III.1.DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### III.1.1. ACCÈS

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



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, à la charge du propriétaire, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

### III.1.2. VOIRIE

#### Prescriptions générales

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées (*hors impasse*) desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

#### Voies à double sens :

- Largeur minimale d'emprise : 7 m
- Largeur maximale de chaussée : 5,5 m

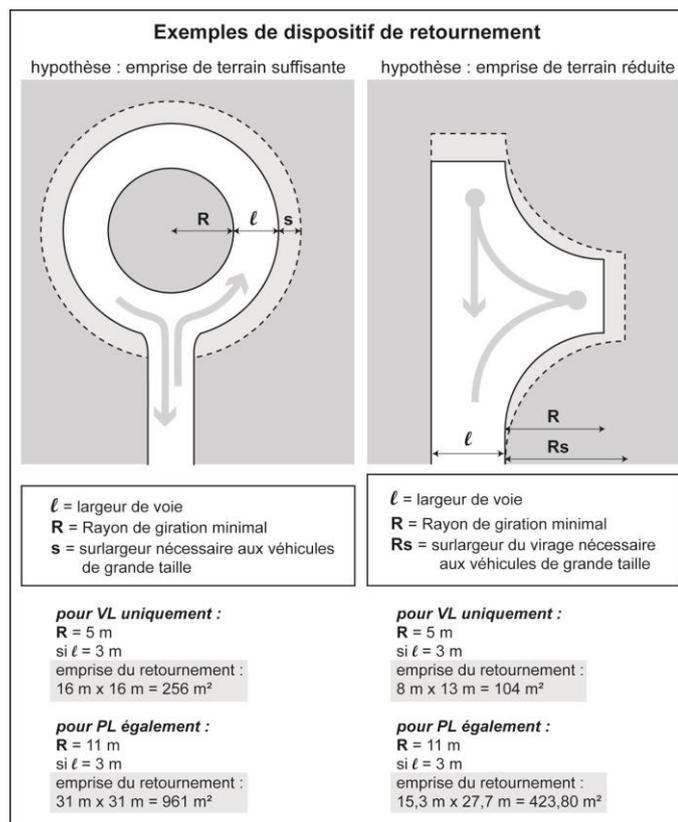
#### Voies à sens unique

- Largeur minimale d'emprise : 5 m
- Largeur maximale de chaussée : 3,5 m

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation des piétons et des cycles.

#### Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise maximale de 5,50 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.



#### Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries privilégie l'intégration des aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).

Des liaisons avec le réseau de bus et avec les pôles générateurs d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

## III.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### III.2.1. EAU

---

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### III.2.2. ASSAINISSEMENT

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Commune délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

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

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées dans la partie I du présent chapitre, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.4. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent de préférence être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

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

## CHAPITRE 5 – ZONE 2AU

Une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Au titre des articles L.151-15 et R.151-38 3°, les programmes de logements en zone 2AU devront comporter au moins 30 % de logements sociaux (en location ou accession sociale).

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE**  
**AGRICOLE (A)**



## CHAPITRE 6 – ZONE A

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

---

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

---

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont interdits :

- 1.1. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- 1.2. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au I.3.

#### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole, sous condition que les bâtiments des nouveaux sièges d'exploitation soient implantés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitations (et leurs annexes\*) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation.
- 1.3. Les activités d'hébergement hôtelier et touristique de type gîtes ruraux ou camping à la ferme, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.
- 1.4. Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 1.6. Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec le caractère agricole de la zone.

---

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

---

#### II.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

L'implantation\* des constructions est autorisée à au moins 4 m de la limite séparative.

#### II.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

##### **Espace minimum**

*Entre deux bâtiments non contigus\**, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 6 mètres entre deux constructions.

#### II.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole est fixée à 12 m.

Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

La hauteur maximale des autres constructions admises ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+1+C).

### II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

*Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.*

### II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

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

On favorisera la plantation d'arbres de haute tige autour des installations qui, par leur hauteur, leur aspect extérieur ou leur plantation ont un impact sur le paysage.

Pour les espaces de circulation, on préférera les chemins en terre battue, en gravillons, en tout-venant par exemple.

## II.4. STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

*Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, au maximum :*

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> créée.

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

- 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

## III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### III.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

---

#### III.1.1. ACCÈS

---

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

#### III.1.2. VOIRIE

---

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

Les voies nouvelles comporteront une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

## III.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### III.2.1. EAU

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

La défense incendie nécessaire aux constructions devra être assurée, à la charge du demandeur.

### III.2.2. ASSAINISSEMENT

---

L'assainissement non collectif est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Lorsque le réseau public existe à proximité et que la construction ou l'installation requiert un raccordement au réseau d'eaux usées, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

Les règles applicables en matière d'assainissement sont celles définies dans le zonage d'assainissement approuvé par la Commune.

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écrêter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.4. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent de préférence être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

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

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE**  
**NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)**



## CHAPITRE 7 – ZONE N

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement (uniquement **en secteur Nu** et **pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination**)
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Equipements sportifs (uniquement **en secteur NL**)
- Autres équipements recevant du public (uniquement **en secteur NL** et **pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination**)

#### I.2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- 1.1. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- 1.2. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au I.3.
- 1.5. **En secteur Ne**, sont interdits :
  - les constructions et installations,
  - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage,
  - les imperméabilisations du sol ou des rives (sauf ponctuellement pour permettre leur accessibilité),
  - les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement pour la mise en valeur du lieu)
  - et le comblement des cours d'eau, notamment des rus.

#### I.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1.1. Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 1.3. Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- 1.4. **En secteur Nj**, ne sont autorisées que les constructions de faible importance dont la surface de plancher ne peut pas être supérieure à 10 m<sup>2</sup>.
- 1.5. **En secteur NL**, ne sont autorisés que les aménagements destinés à la réalisation d'activités de loisir ou de parcours sportifs.

- 1.6. **En secteur Nu**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions\* et annexes\* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
- pour les extensions\*, la surface de plancher créée soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - et pour les annexes\*, la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- 1.7. **Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, seuls les gîtes et les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions ou assurer la permanence d'une association sont autorisés tant qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1. IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouverte à la circulation publique ou par rapport au domaine fluvial.

La règle imposant un recul minimum ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### II.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation\* des constructions est autorisée en limite séparative ou à au moins 4 m de la limite séparative, **sauf en secteur Nj** où l'implantation\* par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

#### II.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### Espace minimum

*Entre deux bâtiments non contigus\**, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 4 mètres entre deux constructions.

#### II.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Pour les ouvrages techniques, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

**En secteur Nj**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 m.

**En secteur Nu**, la hauteur maximale des constructions admises ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles\* sous toiture ou en attique\* (R+1+C). La hauteur des constructions annexes\* est limitée à un niveau.

Les modifications apportées aux **bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination** s'intègrent dans l'enveloppe globale du bâti. Toutefois, des adaptations mineures (dans la limite de 10%) sont admises.

#### II.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

*Cf. Partie C des Règles applicables en toutes zones au sein des Dispositions générales.*

#### II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

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

On favorisera la plantation d'arbres de haute tige autour des installations qui, par leur hauteur, leur aspect extérieur ou leur plantation ont un impact sur le paysage.

Pour les espaces de circulation, on préférera les chemins en terre battue, en gravillons, en tout-venant par exemple.

**En secteur Nu**, pour chaque opération individuelle, le coefficient de biotope par surface\* doit être au moins de 0,4.

#### II.4. STATIONNEMENT

---

Le stationnement lié aux fonctions autorisées se fera en dehors des voies d'accès publiques ou privées.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

Les aires de stationnement devront répondre aux besoins des constructions autorisées.

---

### III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

#### III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

---

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique : les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

#### III.2.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

##### III.2.1. EAU

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

La défense incendie nécessaire aux constructions devra être assurée, à la charge du demandeur.

##### III.2.2. ASSAINISSEMENT

---

L'assainissement non collectif est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Lorsque le réseau public existe à proximité et que la construction ou l'installation requiert un raccordement au réseau d'eaux usées, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

Les règles applicables en matière d'assainissement sont celles définies dans le zonage d'assainissement approuvé par la Commune.

### III.2.3. EAUX PLUVIALES

---

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de l'EPCI compétent, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### III.2.5. RÉSEAUX SECS

---

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent de préférence être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

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

---

## LEXIQUE

---

**Annexe**

Une annexe est une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui n'est pas affectée à l'usage d'habitation. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

**Attique**

L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

**Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Se reporter à la définition et au mode de calcul dans la 'partie D' des « Règles applicables en toutes zones ».

**Combles**

Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les **combles aménageables** constituent un étage pouvant être habitable.

**Constructions contiguës**

Corps de bâtiment accolés ne présentant pas d'intervalle. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...).

**Débord de toiture**

Le débord de toiture doit être calculé sans l'égout.

**Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture\* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Espaces libres**

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

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Hauteur totale**

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

**Implantation**

L'implantation d'une construction s'apprécie par rapport à ses façades et non par rapport aux éléments liés à la toiture (débord, égout, etc.)

**Lucarne**

Fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, aménagée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles\*.

**Menuiserie extérieure**

Ensemble des ouvrages de remplissage et de fermeture des baies tels que les fenêtres, portes fenêtres, portes d'entrée et volets.

**Modénature**

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

**Panneau solaire**

Terme générique désignant tous les panneaux permettant de générer de l'énergie grâce à l'ensoleillement (photovoltaïque, thermique)

**Reconstruction à l'identique**

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

**Toiture-terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible. Elle peut être soit inaccessible (sauf pour l'entretien), soit utilisée comme zone d'agrément.

PROPOSITION D'ESSENCES LOCALES POUR CRÉER UNE HAIE NATURELLE

nom latin	nom français	couleur des fleurs	période de floraison	taille maximale	autres indications
		j f m a m j j a s o n d			
<b>Espèces arborescentes</b>					
<i>Tilia platyphyllos</i>	tilleul à larges feuilles	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	40 m	CR • (tisanes)
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne élevé	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	25 à 40 m	CR • (tisanes)
<i>Tilia cordata</i>	tilleul à feuilles cordées	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	30 m	CR
<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	30 m	CR
<i>Acer platanoïdes</i>	érable plane	[jaune]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	25 m	
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	25 m à +	
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble	[gris]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	20 m	CR
<i>Quercus petrae</i>	chêne sessile	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	20 m à +	
<i>Carpinus betulus</i>	charme	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	10 à 25 m	
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbier des oiseleurs	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	15 m	CR
<i>Prunus avium</i>	merisier	[blanc]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	15 m	CR
<i>Sorbus torminalis</i>	sorbier torminal	[blanc]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	10 à 15 m	
<i>Acer campestre</i>	érable champêtre	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	8 à 12 m	très mellifère
<b>Espèces arbustives</b>					
		j f m a m j j a s o n d			
<i>Ilex aquifolium</i>	houx	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	10 m	É • baies rouges toxiques
<i>Sambucus nigra</i>	sureau noir	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	7 m	CR • baies noires comestibles
<i>Laburnum anagyroides</i>	cytise aubours	[jaune]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	7 m	CR • plante toxique
<i>Viburnum lantana</i>	viorne lantane	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	5 m	
<i>Corylus avellana</i>	noisetier	[jaune]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	5 m	fruits comestibles
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	aubépine monogyne	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	É • fruits comestibles
<i>Crataegus laevigata</i>	aubépine épineuse	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	
<i>Viburnum opulus</i>	viorne obier	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	
<i>Cornus sanguinea</i>	cornouiller sanguin	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	feuillage automnal pourpre
<i>Ligustrum vulgare</i>	troène vulgaire	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	CR •
<i>Rhamnus cathartica</i>	nerprun purgatif	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	3 m	
<i>Berberis vulgaris</i>	épine-vinette	[jaune]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	3 m	É •
<i>Rosa canina agr.</i>	rosier des chiens	[rose]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	0.5 à 3 m	É •
<i>Rosa rubiginosa</i>	églantier rouge	[rose]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	0.5 à 3 m	É • feuillage parfumé
<i>Evonymus europaeus</i>	fusain d'Europe	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	1 à 5 m	fruits et feuillage automnal
<i>Ribes nigrum</i>	cassissier	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	2 m	• baies comestibles
<i>Cytisus scoparius</i>	genêt à balais	[jaune]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	2 m	P • plante faiblement toxique
<i>Ribes rubrum</i>	groseiller rouge	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	2 m	• baies comestibles
<i>Lonicera xylosteum</i>	camerisier des haies	[blanc]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	2 m	
<i>Ribes uva-crispa</i>	groseiller à maquereaux	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	60 à 150 cm	É • baies comestibles
<b>Lianes</b>					
		j f m a m j j a s o n d			
<i>Hedera helix</i>	lierre grimpant	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	20 m	fruits utilisés en brasserie
<i>Clematis vitalba</i>	clématite vigne-blanche	[blanc]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	8 m	
<i>Humulus lupulus</i>	houblon	[vert]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	3 à 6 m	
<i>Bryonia dioica</i>	bryone dioïque, navet du diable	[blanc]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	4 m	plante toxique
<i>Lathyrus latifolius</i>	gesse à large feuilles	[rose]	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	1 à 3 m	



Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates. Il est tout de même possible d'ajouter à ces espèces locales quelques espèces ornementales (jusqu'à 1/4 à 1/3 des plantations afin de conserver le rôle écologique de la haie vis à vis des insectes).

P espèce persistante  
É espèce épineuse  
CR espèce à croissance rapide  
floraison parfumée

