



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plan de zonage - 1/2500^{ème}

JUIN 2018



RÈGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE I— DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE – U –	13
· DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U	13
· DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	24
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE À URBANISER – 1AU –	31
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE – A –	42
TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE – N –	48
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	52

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme, applicable avant l'entrée en vigueur du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DU CODE DE L'URBANISME

2.1 — 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.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

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

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

Article R.111-4 :

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

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16¹ est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

¹ Article R.332-16 : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités² ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

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

² Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

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

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

2.2 — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

2.3 — Les lotissements

· Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (*article L.442-9 du code de l'urbanisme*)

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

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

- à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie³ ;
- lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L442-11 du code de l'urbanisme*).

2.4 — 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 procédure⁴.

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

³ Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

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

⁴ **Constituent des adaptations mineures :**

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

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

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

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

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

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

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

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

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

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 [...].

2.7 — Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme⁵.

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.

2.8 — Stationnement

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

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

⁵ 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.

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

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

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

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

[...]

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

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

— **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.

2.9 — Zonage d'assainissement

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

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

Cette dernière a approuvé son zonage d'assainissement le 14 décembre 2006 ; celui-ci sera modifié (concomitamment au PLU), afin d'être adapté au nouveau zonage du PLU.

2.10 — Clôtures

Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.

2.11 — Travaux de ravalement de façade

Depuis le 1^{er} 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, conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal peut par délibération soumettre ces travaux à déclaration préalable.

ARTICLE 3 — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

3.1 — 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^{er} 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 à :

- 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 ;

A ce jour, la commune d'Argiésans ne fait pas l'objet d'un tel arrêté.

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 9 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

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

3.2 — 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.

A Argiésans, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense une seule exploitation relevant du Règlement Sanitaire Départemental (distance de 50 m) :

Les périmètres de réciprocité figurent au plan de zonage.

3.3 — 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°2010-281-0005 du 8 octobre 2010), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments. Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur les 5 catégories de classement, la n°1 est la plus bruyante.

A Argiésans, sont concernées la RD 83, la RN1019 et la voie ferrée.

Ces dernières sont classées comme suit :

- La RN1019 est en catégorie 2 ; le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
- La voie ferrée Besancon - Belfort est également en catégorie 2 ; ce classement proposé par Réseau Ferré de France tient compte des améliorations intervenues sur les infrastructures et le matériel roulant depuis le classement d'origine. Le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
- La RD83 est classée en catégorie 3 de la limite de la Haute-Saône jusqu'à l'entrée de l'agglomération d'Argiésans puis en catégorie 4 de l'entrée jusqu'à la sortie de cette agglomération (la différence entre les 2 catégories vient du changement de la limitation de vitesse réglementaire entre les 2 sections). En catégorie 3, le secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la voie et de 30m en catégorie 4.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs. Ces périmètres figurent en annexe du présent PLU.

3.4 — Risque inondation

Argiésans est concerné par l'atlas des zones inondables de la Douce, inscrite dans l'Atlas des zones inondables de la Douce réalisé par le cabinet Clerget (Belfort) en 2002.

Cet atlas n'est pas juridiquement opposable et n'a pas le pouvoir d'édicter des règles de construction tant qu'il n'est pas transformé en plan de prévention des risques. Il est toutefois, à ce stade, suffisamment argumenté pour que soit utilisé l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et qu'il soit tenu compte de ses données dans les options d'aménagement de la commune notamment en préservant les zones d'expansion de crues et en interdisant les constructions dans la zone inondable.

L'atlas est reporté au plan de zonage.

3.5 — 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^{er} mai 2011.

La commune d'Argiésans est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.

3.6 — Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune. Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions. Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

Argiésans est concerné quasiment sur l'intégralité de son territoire par un risque faible.

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

3.7 — Mouvement de terrain

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

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

Les résultats d'une étude réalisée en octobre 2012 révèlent qu'Argiésans est concernée par :

- des éléments ponctuels de type doline, effondrement, présents aux lieudits 'En Belleraye' et 'Aux Bichels'. Une zone d'inconstructibilité est délimitée sur le plan de zonage autour de ces deux aléas.
- Des zones marneuses sur pentes faible et moyenne (aléa glissement),
- des zones de tourbières et boisements tourbeux (aléa liquéfaction),

3.8 — 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'Argiésans se situe dans une zone géographique à risque vis à vis du radon. Ce gaz radioactif constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

3.9 — Canalisations de transport de matières dangereuses

La commune d'Argiésans est concernée par trois canalisations :

- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides Oléoduc de défense commune ODCI (Ø 203 mm - PMS 70,5 bars) sur le territoire de la commune de Banvillars,
- La canalisation de transport de gaz « Artères des Marches du Nord-Est » Morelmaison - Oltingue (Ø 900 mm - PMS 85 bars) sur le territoire de la commune voisine de Banvillars,
- La canalisation de transport de gaz Andelnans - Belfort (Ø 150 mm - PMS 67,7 bars) sur le territoire de la commune de Bavilliers.

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

En fonction des études de sécurité réalisées par les exploitants, trois zones de danger sont déterminées autour de ces ouvrages. Ces zones de danger sont centrées sur chaque demi-largeur, les demi-largeurs de ces bandes exprimées en mètres sont pour les canalisations susvisées :

	Zone de dangers très graves Effets létaux significatifs	Zone de dangers graves Premiers effets létaux	Zone de dangers significatifs Effets irréversibles
Oléoduc	165 m	200 m	250 m
Ø 900 mm, PMS 85 bars	360 m	470 m	570 m
Ø 150 mm, PMS 67,7 bars	20 m	30 m	45 m

Dans ces zones, l'urbanisation à proximité de ces canalisations doit être limitée en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dès lors, et conformément à la circulaire du 14 août 2007, dans ces trois zones de danger, il apparaît nécessaire d'être vigilant en matière de maîtrise de l'urbanisation, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers.

➤ Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse mettre en œuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à réduire les risques;

➤ Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, il convient de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

➤ Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, il convient de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes).

Ces canalisations ne se situent pas sur la commune d'Argiésans mais certains périmètres des effets irréversibles liés à celles-ci concernent la commune et sont donc reportés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

4.1 — La zone urbaine (U) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I.

Le secteur U a essentiellement une vocation résidentielle, mais il peut accueillir des constructions affectées à d'autres usages autorisés par le présent règlement.

Le secteur UE est à vocation d'activités économiques ; il correspond à la zone d'activités intercommunale de Bavilliers-Argiésans, dont la gestion relève de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (CAGB).

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

Deux secteurs urbanisable à court terme (1AU) « Chênélots » et « Paquis », sont délimités au PLU.

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

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 sont compatibles 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 A comprend un secteur **Ae**, qui délimite des terrains identifiés comme humides et donc à forte valeur écologique.

4.4 — La zone naturelle et forestière (N), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV. C'est une zone de protection :

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

Cette zone comprend un secteur **Ne**, à forte valeur écologique et paysagère (présence de zones humides).

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

4.6 — Les corridors écologiques

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise des éléments de paysage en zones A et N du PLU, à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Le présent règlement définit les prescriptions permettant d'assurer leur préservation.

4.7 — Les éléments patrimoniaux remarquables

Des éléments du paysage ('Trou Gavoillot') et du patrimoine à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que *"le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[...]."*

Les éléments bâtis sont ceux identifiés dans le cadre du diagnostic : la tombe des Prussiens, la vierge à l'enfant et la Mairie.

Par ailleurs, cinq fermes sont également identifiées en zone U et reportées au plan de zonage.

Elles font l'objet de prescriptions réglementaires édictées à l'article 11.7 du présent règlement.

TITRE I DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE (U)

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U —

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur U est mixte, à vocation principale d'habitat ; il comprend l'essentiel des fonctions urbaines et d'échanges autour de l'axe de la D83 : habitations, activités, équipements publics...

Il est concerné par une zone de dangers significatifs (effets irréversibles) liée à des canalisations de transports d'hydrocarbures, et comprend le poste de distribution électrique.

Dans le secteur de la rue des Saules, une partie du secteur U est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liée au secteur 1AU « Le Paquis ».

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 — Les industries.

1.2 — Les constructions agricoles ou forestières.

1.3 — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

1.5 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau (sauf piscines).

1.6 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.

1.7 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U 2.5.

1.8 — Les terrains de camping et caravanage.

1.9 — Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — Les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, etc).

2.2 — Dans un programme immobilier comprenant plus de 5 logements, doit être prévu la construction :

- d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

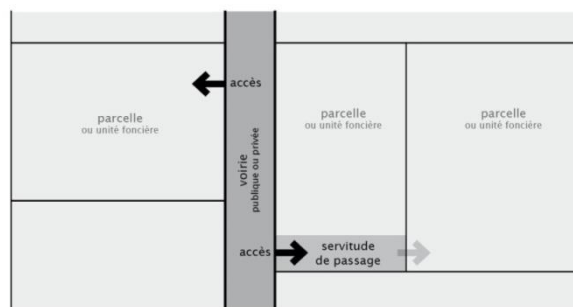
2.3 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone. A la fin des travaux, le site doit présenter un aspect final aménagé.
Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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



3.1.1 — 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.

3.1.2 — 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.

3.1.3 — 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 (D 83 notamment), l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.4 — 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.

3.1.5 — Toute unité foncière⁶ ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade publique supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3.2. — Voirie

⁶ L'unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire.

3.2.1 — 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 minimales des nouvelles voies publiques ou privées desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

Voies à double sens (hors impasse) :

- Largeur minimale de la voie (chaussée + trottoir) : 8 m
- Largeur minimale de chaussée : 5 m

Voies à sens unique

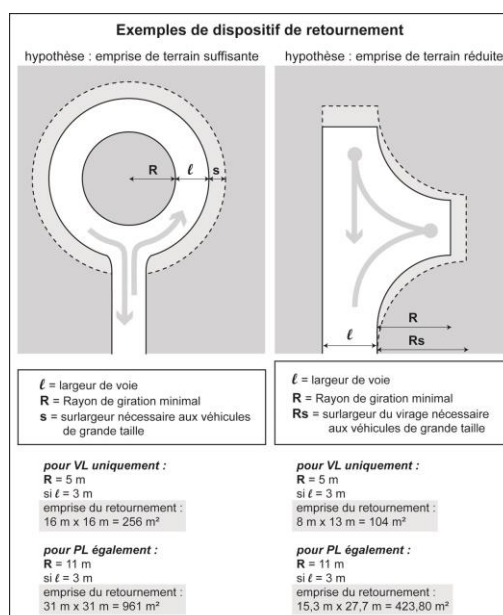
- Largeur minimale de la voie : 6 m
- Largeur minimale de chaussée : 3,5 m

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma ci-dessous).

Pour les autres voies en impasse, si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Schéma non opposable



3.2.3 — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries doit intégrer les 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.

ARTICLE U4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — 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.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

4.2 — Assainissement

4.2.1 — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par La Communauté d'Agglomération du Grand Belfort délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

4.2.2 — 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 la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort.

4.2.3 — 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.

4.2.4 — Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article 2, 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.

4.2.5 — 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 du GBCA, 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.

4.3 Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution

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, doit obligatoirement être réalisé en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

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.

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

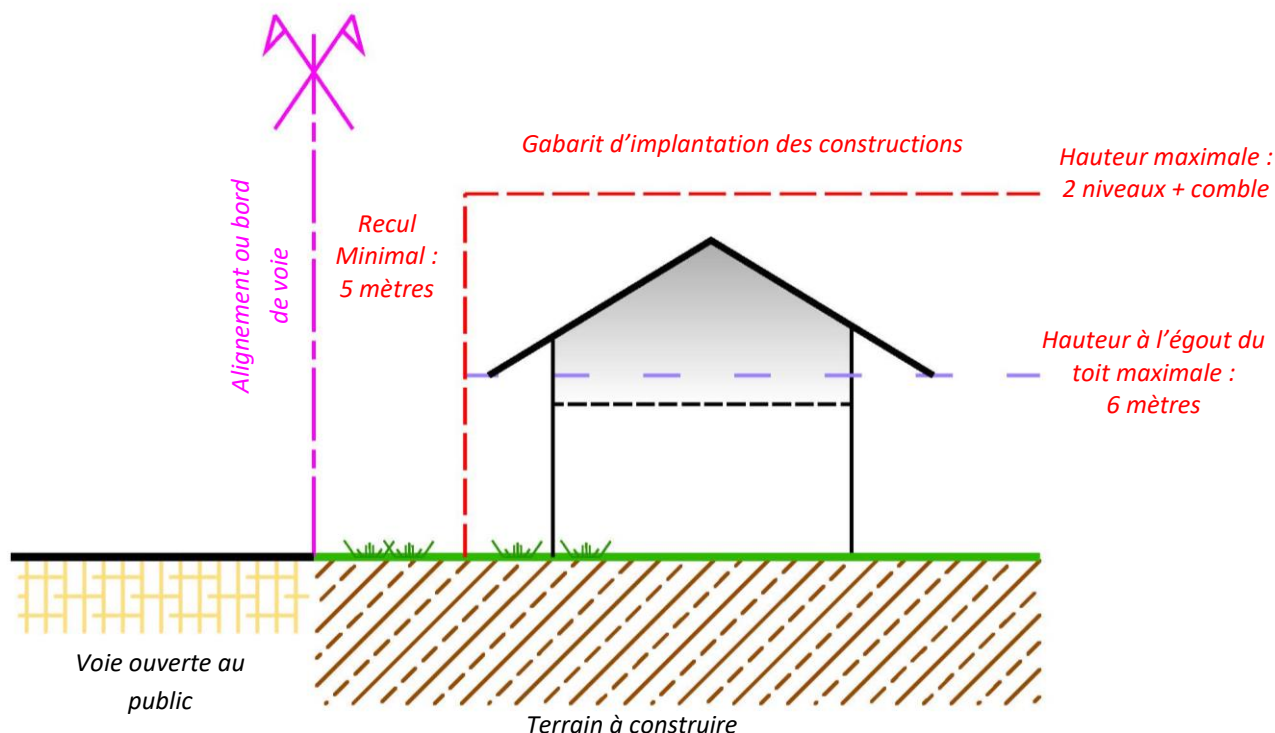
Trois fourreaux supplémentaires seront réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques, pour prévoir le développement des communications électroniques.

Sans objet.

ARTICLE U6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁷ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁸

6.1— Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Illustration de la règle



6.2 — Dans les autres cas, tout point de la construction doit être implanté à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piétonnier, cycles).

6.3 — Les « petites constructions⁹ » sont autorisées depuis l'alignement des voies publiques ou des bords des voies privées ouvertes à la circulation publiques.

⁷ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

⁸ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

⁹ « Petites constructions » : constructions non habitables de moins de 20 m² d'emprise au sol et isolées de la construction principale.

6.4 — Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cycles), à moins que la construction ne jouxte le bord de la liaison, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction du bord de la liaison qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

6.5 — Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

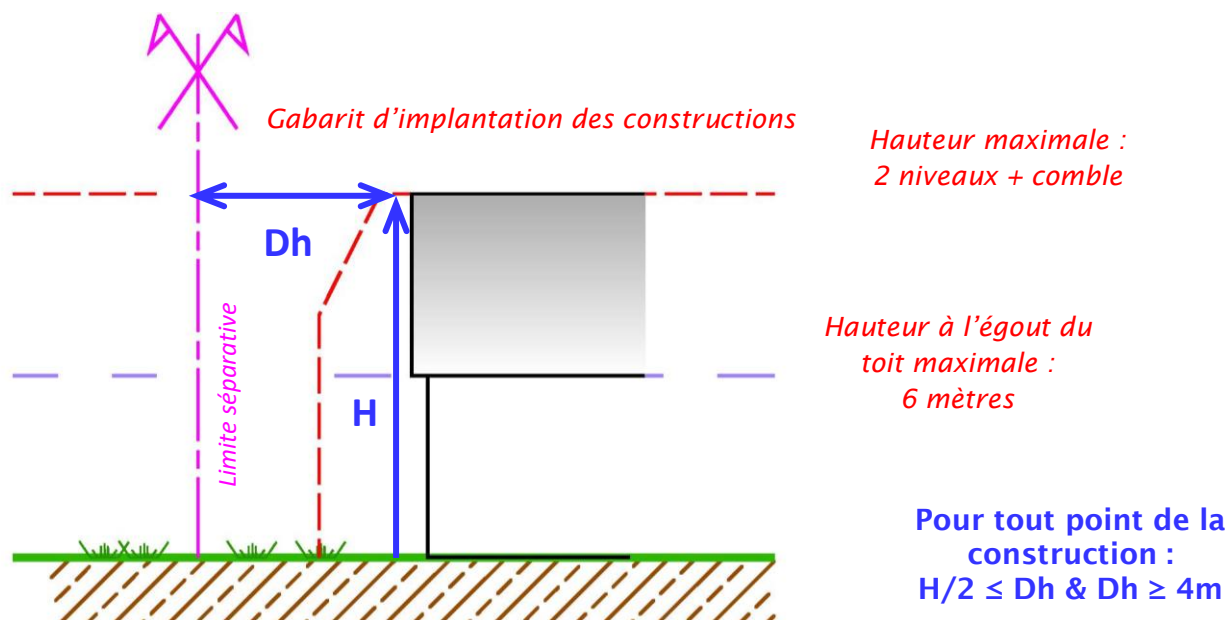
6.6 — Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :

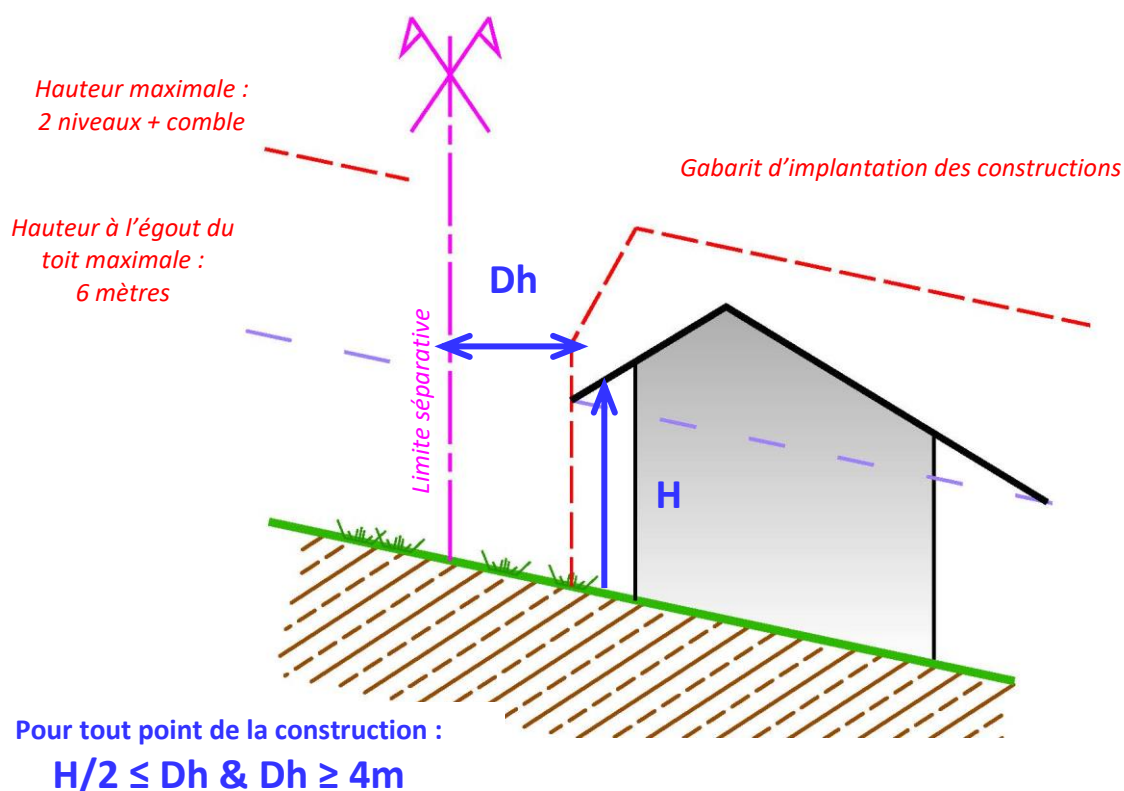
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6.7 — Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies publiques ou privées, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.

ARTICLE U7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.





7.2 — Les « petites constructions¹⁰ » peuvent être implantées à 1 mètre au moins de la limite de propriété, à condition que les hauteurs de façades gouttereau et pignon des constructions ne dépassent pas respectivement 4 mètres à l'égout ou l'acrotère et 6,5 mètres au faîte.

7.3— La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter ou à créer une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existant.

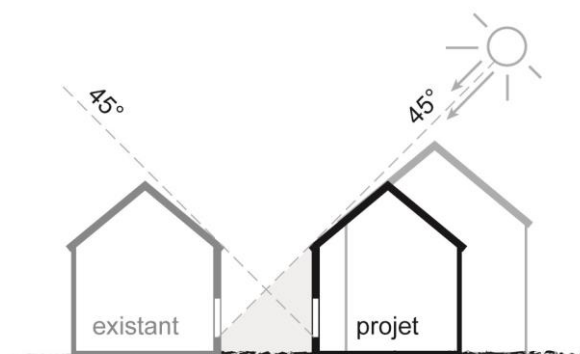
7.4— Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

¹⁰ « Petites constructions » : construction de moins de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE U8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.



ARTICLE U9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

— L'emprise¹¹ au sol maximale autorisée de tous les bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du terrain et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

ARTICLE U10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1— Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, à la fois au faîtage et à l'égout des constructions.

10.2— La hauteur des constructions, calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux :

- est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.

10.3— Aucune hauteur maximale de constructions n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4— Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

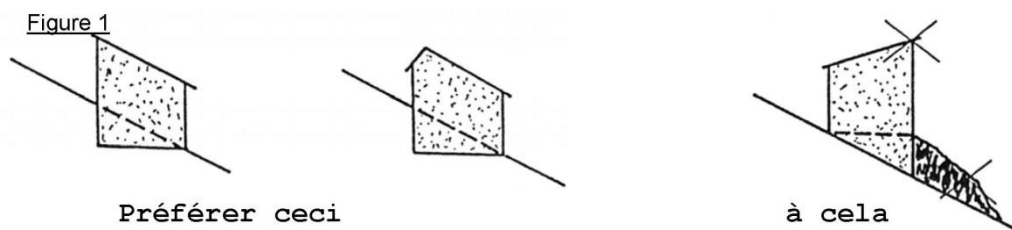
10.5— La hauteur des 'petites constructions' est limitée à 3 mètres de hauteur totale.

¹¹ L'emprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

11.1— *Implantation :*

L'implantation des constructions respectera l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.



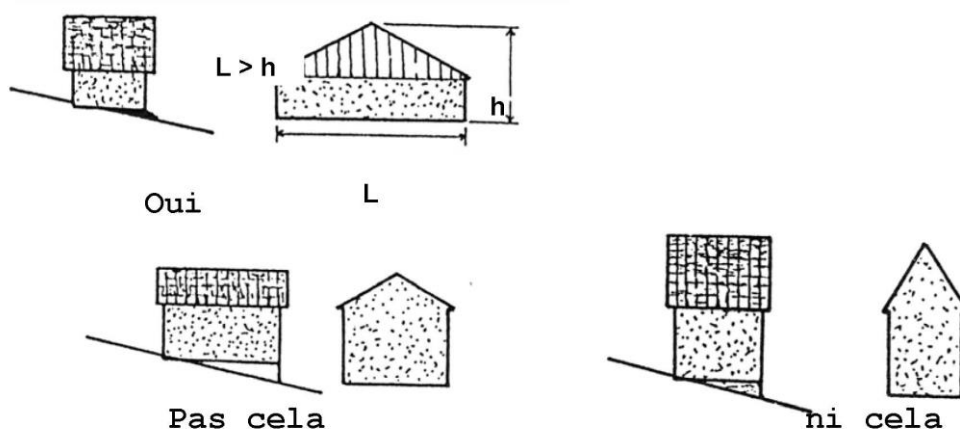
La configuration naturelle du terrain doit être conservée et ne peut faire l'objet de transformations à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, des accès, stationnements, terrasses liées.... L'ensemble devra s'intégrer par leur conception au terrain naturel,
- des remblais, déblais et excavations, à condition que les talus, murs de soutènement ou enrochements qu'ils génèrent :
 - o s'intègrent harmonieusement avec les lieux avoisinant et le paysage.
 - o aient une hauteur unitaire inférieure à 1 mètre,
 - o et que la hauteur cumulée de talus (murs, enrochements) successifs soit inférieure à 2 mètres et que chacun des talus soit séparé d'une distance horizontale minimum de 1 mètre.

11.2— *Volumes :*

La volumétrie générale de la construction s'inspire du bâti traditionnel dans les hauteurs, emprise au sol et morphologie. On donne à la construction un caractère de rectangle nettement marqué, dont la longueur est parallèle au faîtage principal déterminé par l'implantation du bâtiment.

Figure 2



Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

11.3— Toitures :

Le faîtage principal est parallèle à la plus grande dimension de la construction.

La pente minimum des toitures est de 30°. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

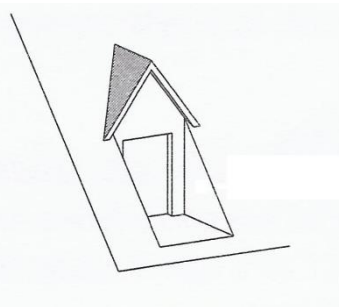
Concernant les débords de toitures :

- Pour les façades pignon, les débords de toiture seront limités à 0,50 m,
- Pour les façades gouttereau, les débords ne sont pas réglementés.

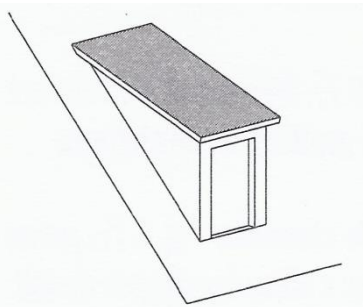
Concernant les lucarnes :

Dans le cas de combles aménageables, le jour est pris préférentiellement en façade pignon, le complément étant assuré par des châssis inclinés et intégrés dans la toiture ou des lucarnes aux conditions suivantes :

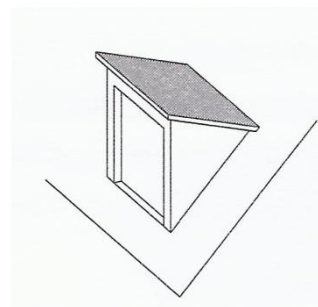
- les lucarnes sont situées sur les longs pans des toitures,
- elles sont obligatoirement :
 - o soit des chiens assis à jouées droites, des lucarnes rampantes, sous réserve que le raccord de la couverture principale et de la couverture du chien assis se fasse nettement en dessous du faîtage principal de la toiture,
 - o soit des lucarnes à deux pentes, dont la hauteur est supérieure à la largeur leur nombre est limité à 3 par long pan de toiture



Lucarne rentrante



Lucarne rampante



Chien assis

Les lucarnes sont disposées sur la toiture avec un souci de composition de façade globale. Elles sont alignées verticalement sur les baies ou trumeaux¹² des étages inférieurs et horizontalement entre elles. De même pour les châssis de toit.

11.4— Aspects extérieurs des matériaux et couleurs :

L'utilisation des blancs purs ou insuffisamment teintés est interdite.

Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits -tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses poutres, etc...

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Sont notamment interdits les contrastes violents de matériaux et la mise en évidence brutale des jointoiements dans les appareillages de maçonnerie (pierre,...).

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

¹² Espace compris entre deux portes, entre deux fenêtres.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

11.5— Ouvertures en façade :

Pour les constructions existantes, les ouvertures s'inspirent du bâti existant, respectant en outre, le rythme des percements, l'homogénéité des ouvertures sur une même construction. Dans le cas de construction à caractère contemporain, il peut être fait usage de baies de grandes dimensions, à condition qu'elles respectent des proportions acceptables et que leur positionnement ne nuise pas à l'équilibre de la construction.

La démultiplication des modèles de différentes proportions doit être évitée pour ne pas provoquer un effet 'catalogue'. L'alignement des baies entre elles (hauteur d'impostes¹³ et d'allèges¹⁴) est demandé.

11.6— Les clôtures :

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles peuvent être opaques sur certains points particuliers.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,80m en limite de propriété et 1,20m en bordure de voie. Les murs bahut de clôtures n'excéderont pas 0,50m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en limite séparative ne doit pas dépasser 1,80m. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,20m.

11.7— Conservation du patrimoine

Les bâtiments ou espace naturel à valeur patrimoniale, recensés dans le diagnostic du PLU et reportés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les constructions anciennes, identifiées au plan de zonage, conservent leurs encadrements de pierre, chaînes d'angle et modénatures de façade apparents (notamment au regard de potentielles rénovations énergétiques impliquant une isolation par l'extérieur non souhaitable sur le bâti ancien).

La dépose des anciennes portes de granges, menuiseries et volets en bois est interdite lorsqu'ils sont en état d'être restaurés.

ARTICLE U12 — STATIONNEMENT¹⁵ DES VÉHICULES

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

12.2 — Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés (garages...), est exigé par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

¹³ Partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, d'une porte ou d'une fenêtre.

¹⁴ Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

¹⁵ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Vélos

12.3 — Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement,
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface de plancher de bureaux.

12.4 — 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.

ARTICLE U13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 — Les espaces plantés ou boisés, les haies se composent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales diverses, de manière à éviter tout effet de monotonie.

13.2 — Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être plantés, engazonnés, et entretenus.

20 % de l'unité foncière doit être maintenu en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

13.3 — Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie.

13.4 — Les murs, murettes,... décoratifs - n'ayant pas de fonction de soutènement des terres - n'excéderont pas 0,50m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions.

13.5 — Dans le secteur de la rue des Saules, les espaces verts prévus dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au secteur 1AU 'Le Paquis' doivent être aménagés au même titre que la réalisation des voiries.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE —

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est réservé à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Il correspond à la ZAIC (zone d'aménagement d'intérêt communautaire) de Bavilliers-Argiésans, aménagée dans le cadre d'une ZAC (zone d'aménagement concerté).

Ce secteur est concerné par une zone de dangers significatifs (effets irréversibles) liée à des canalisations de transports d'hydrocarbures.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS **INTERDITS**

1.1 — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisées en article 2.

1.2 — Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.3 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.4 — Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement des caravanes.

1.5 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

1.6 — Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux isolés,..., sauf ceux admis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS **SOUmis À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

2.1 — Les constructions destinées au logement, aux conditions cumulées :

- qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
- qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités et la partie consacrée à l'habitat,
- que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
- que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation,
- dans la limite de deux logements par entreprise.

2.2 — Les dépôts de matériel ou de matériaux, dès lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement des activités existantes.

2.3 — Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.

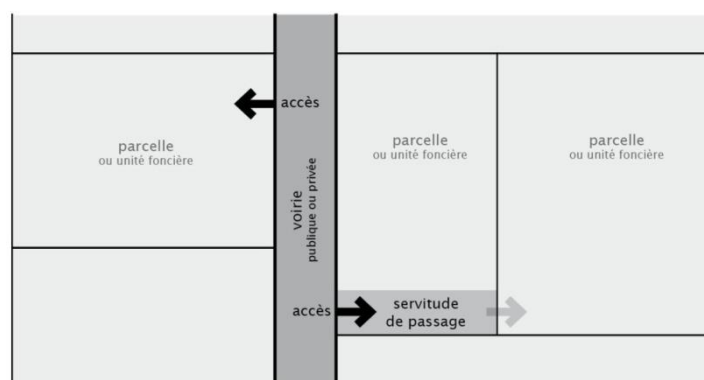
2.4 — Les futures occupations et utilisations du sol doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetés, constructions et aménagements qui doivent être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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



3.1.1 — 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.

3.1.2 — Les accès s'effectueront à partir des voies publiques ou privées.

3.1.3 — Les véhicules automobiles doivent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie publique.

3.1.4 — Les accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent, à la charge des propriétaires, être adaptés à l'opération et aménagés de manière à ne pas gêner la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux exigences de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales

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

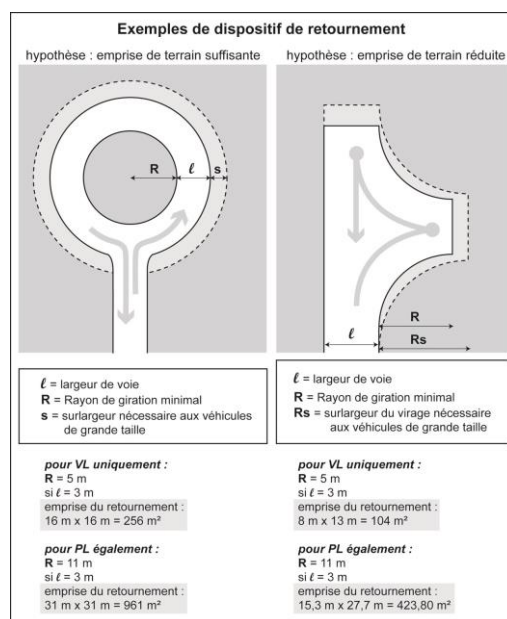
Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes.

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Pour les autres voies en impasse, si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Schéma non opposable



ARTICLE UE 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 — Eau

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

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public doit être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

4.2 — Assainissement

4.2.1 — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement, approuvé par la Communauté de l'Agglomération du Grand Belfort, délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

4.2.2 — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont à définir avec la Communauté de l'Agglomération Belfortaine.

4.2.3 — 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.

4.2.4 — 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.

4.2.5 — 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 ; les services du Grand Belfort, 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.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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 doit obligatoirement être réalisé en souterrain.

Les extensions, aménagements ou renforcements des réseaux publics d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹⁶ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁷

6.1 — Les constructions autorisées en UE doivent être édifiées à une distance minimum de 8 mètres en retrait des voies (publiques et privées) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.

6.2 — Les installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à partir du bord des voies ouvertes à la circulation publique sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

¹⁶ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

¹⁷ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

ARTICLE UE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 — Toutefois, si des constructions présentent un plan masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être prévus en mitoyenneté.

7.3 — Lorsque par son gabarit, ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UE 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

— **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 le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 3 m.

ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol¹⁸ ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

10.2 — La hauteur des bâtiments d'activités ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 — Pour les ouvrages techniques spécifiques, la hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité.

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 — Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

11.2 — L'implantation des constructions respecte l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.

¹⁸ L'emprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

11.3 — Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain. Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

11.4 — Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits -tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses poutres, etc...

11.5 — Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Sont notamment interdits les contrastes violents de matériaux.

11.6 — La construction peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

11.7 — Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

11.8 — Les enseignes et publicités doivent être harmonieusement intégrées aux façades des constructions et ne pas dépasser l'égout du toit.

ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT¹⁹ DES VÉHICULES

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

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

12.3 — Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés (garages...), est exigé par logement.

Vélos

12.4 — Pour les immeubles d'habitation et les activités, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement,
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface de plancher de bureaux.

12.5 — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés.

Les matériaux utilisés pour les sols doivent 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.

12.6 — 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.

¹⁹ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 — 20 % des espaces libres²⁰ sont obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à petit et à moyen développement (15 mètres maximum) et devront être en majorité d'essence locale.

13.2 — Les aires de stationnement à l'air libre font l'objet d'un traitement paysager. Elles comportent 1 arbre pour 6 places.

13.3 — *Dans le reste du secteur UE*, des haies vives (mélange d'essences) seront plantées en limites séparatives.

²⁰ *Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.*

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER (1AU)

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AU est réservée à l'urbanisation future d'Argiésans ; son développement s'inscrit dans le cadre d'un aménagement global et cohérent de chaque site.

La zone 1AU comporte deux secteurs, urbanisable à court ou moyen terme, principalement destinées à l'habitat :

- Le secteur 1AU « Pâquis»
- Le secteur 1AU « Chênelots ».

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 » du présent PLU, qu'il convient de consulter en parallèle.

Les deux secteurs 1AU sont concernés par l'aléa glissement énoncé à l'article 3.7 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les constructions et annexes non autorisées à l'article 2.

1.2. — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

1.3. — Les constructions et installations agricoles et forestières (hangars, remises, granges...).

1.4. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.5. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et autres plans d'eau (à l'exclusion des piscines).

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, dès lors qu'elles s'implantent dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Les principes suivants doivent être respectés :

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

L'aménagement doit donc être envisagé sur l'ensemble de la zone mais peut donc se réaliser par tranches conséquentes (interdiction des constructions au coup par coup) et homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

2.2. — Les activités, à condition qu'elles respectent la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, etc),

2.3. — Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. — 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.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

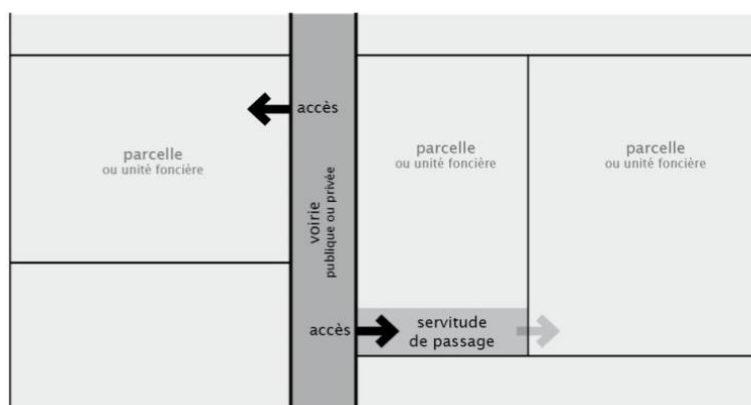
2.5. — Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetées, constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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



3.1.1 — 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.

3.1.2 — 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.

3.1.3 — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, par le 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.

3.1.4 — 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.

3.1.5 — Toute unité foncière²¹ ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade publique supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3.2 — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dessertes doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entretien de la voie, de déneigement. Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes.

3.2.2 — Les nouvelles dessertes auront une emprise d'au moins 8 mètres de large et une chaussée d'au moins 5 mètres de large (hors places de stationnement).

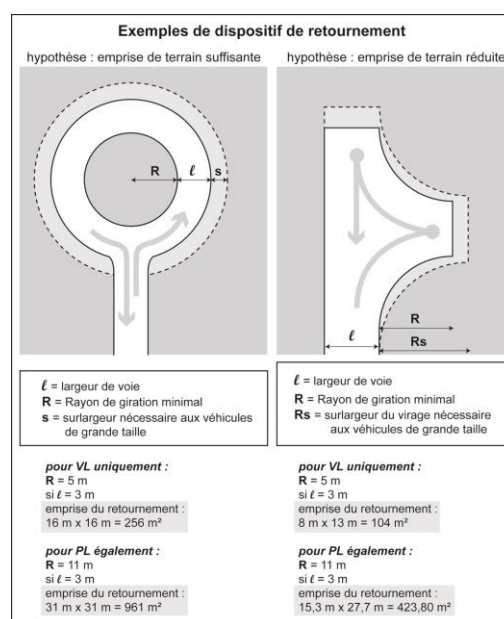
Pour les voies à sens unique, leur emprise minimale sera de 6 mètres de large, avec une largeur de et leur chaussée de 3,5 mètres de large (hors places de stationnement).

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies en impasse de longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Pour les autres voies en impasse, si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Schéma non opposable



²¹ ²¹ L'unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire.

4.1 — Eau

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

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

4.2 — Assainissement

4.2.1. — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Communauté de l'Agglomération du Grand Belfort délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

4.2.2 — Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau collectif.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec la Communauté de l'Agglomération Belfortaine.

4.2.3 — 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.

4.2.4 — La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte au niveau de l'aménagement global de la zone.

4.2.5 — 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 la CAB, 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.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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.

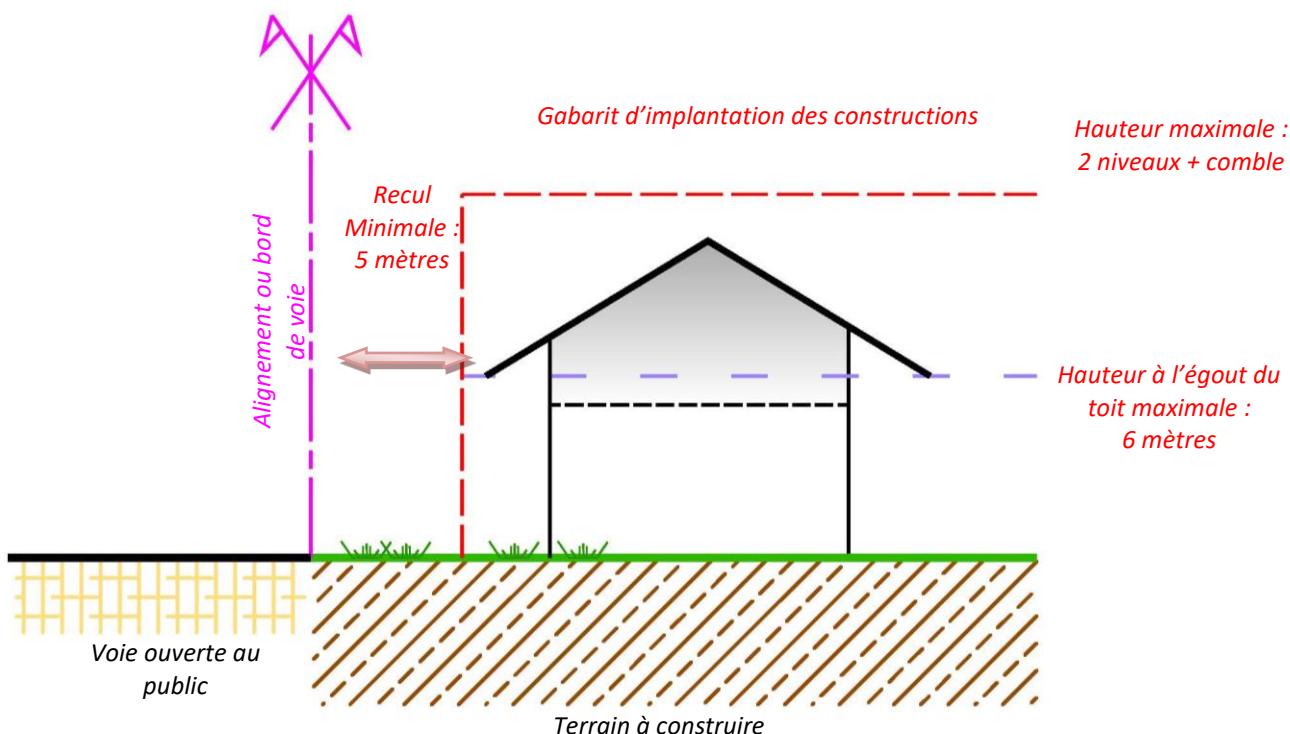
Trois fourreaux supplémentaires seront réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques, pour prévoir le développement des communications électroniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²² (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES²³

6.1 — Tout point de la construction doit être implanté à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piétonnier, cycles).



6.2 — Les « petites constructions²⁴ » sont autorisées depuis l'alignement des voies publiques ou des bords des voies privées ouvertes à la circulation publiques.

6.3 — Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cycles), à moins que la construction ne jouxte le bord de la liaison, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.4 — Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être édifiées à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

²² La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

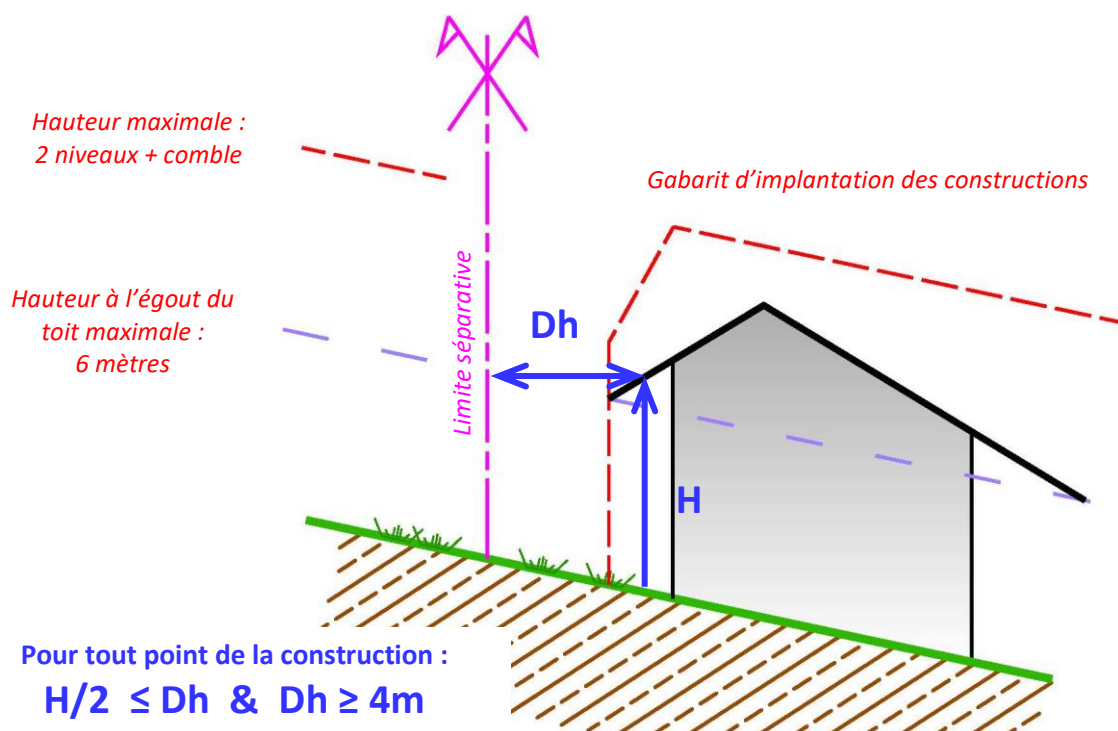
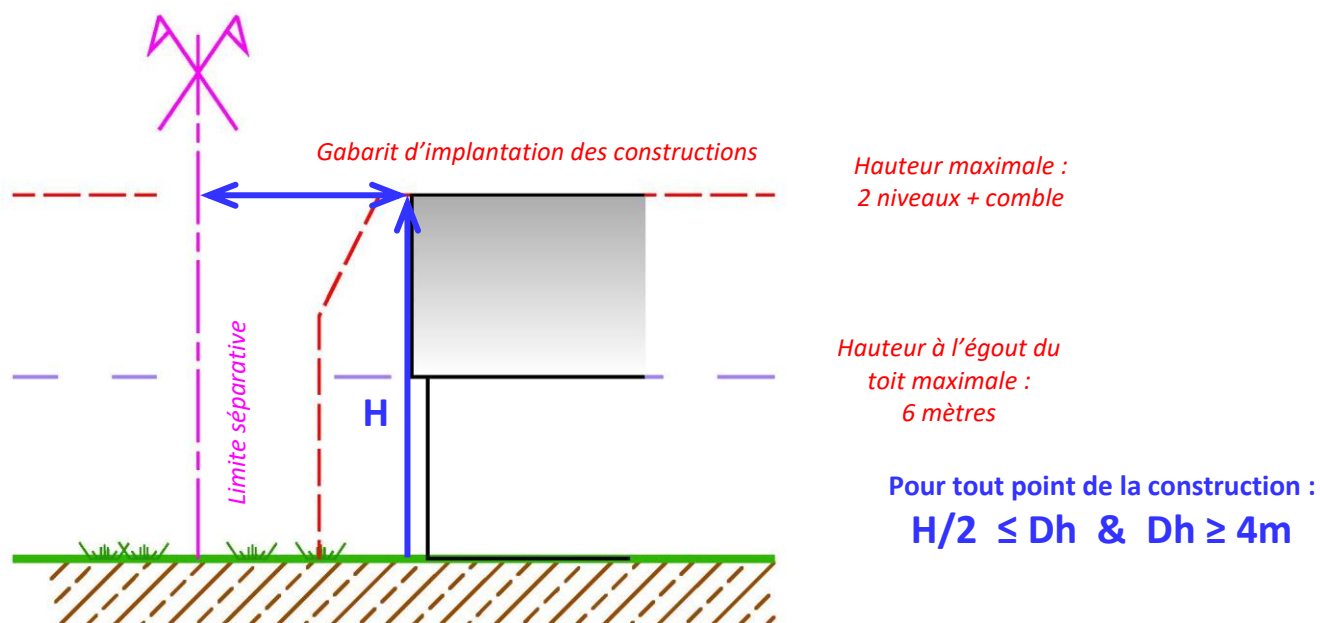
²³ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

²⁴ « Petites constructions » : construction non habitables de moins de 20 m² d'emprise au sol et isolées de la construction principale.

6.5 — Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.

ARTICLE 1AU 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.2 — Les « petites constructions²⁵ » peuvent être implantées à 1 mètre au moins de la limite de propriété, à condition que les hauteurs de façades gouttereau et pignon des constructions ne dépassent pas respectivement 4 mètres à l'égout ou l'acrotère et 6,5 mètres au faîte.

7.3 — La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existant.

ARTICLE 1AU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

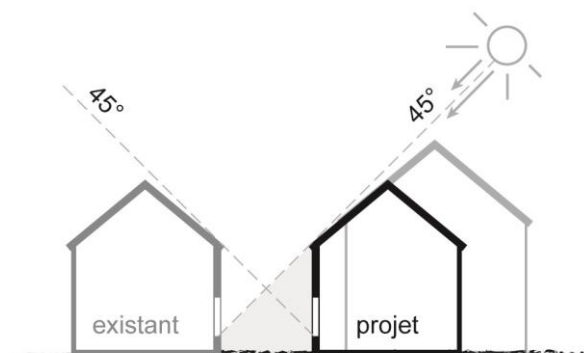
8.1 — Espace minimum

Entre deux bâtiments d'habitation 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.

8.2 — 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.



ARTICLE 1AU 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise²⁶ au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur maximale des constructions, au niveau du terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.

10.2 — Aucune hauteur maximale de constructions n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 — La hauteur des 'petites constructions' est limitée à 3 mètres de hauteur totale'.

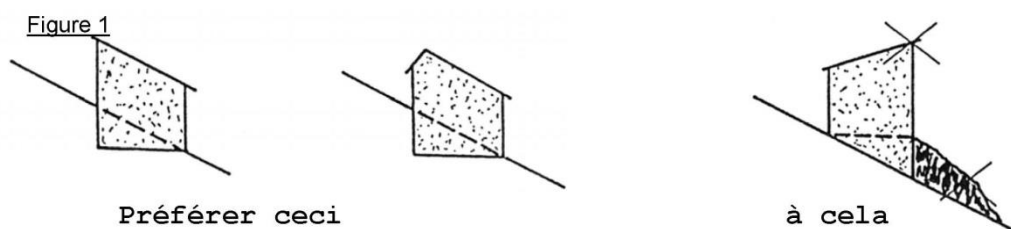
²⁵ « Petites constructions » : construction de moins de 40 m² d'emprise au sol.

²⁶ L'emprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

11.1— *Implantation :*

L'implantation des constructions respectera l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.



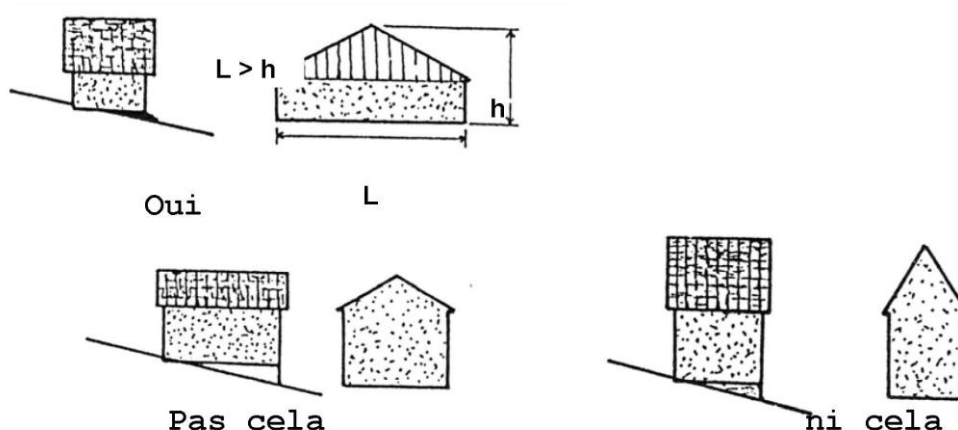
La configuration naturelle du terrain doit être conservée et ne peut faire l'objet de transformations à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, des accès, stationnements, terrasses liées.... L'ensemble devra s'intégrer par leur conception au terrain naturel,
- des remblais, déblais et excavations, à condition que les talus, murs de soutènement ou enrochements qu'ils génèrent :
 - o s'intègrent harmonieusement avec les lieux avoisinant et le paysage.
 - o aient une hauteur unitaire inférieure à 1 mètre,
 - o et que la hauteur cumulée de talus (murs, enrochements) successifs soit inférieure à 2 mètres et que chacun des talus soit séparé d'une distance horizontale minimum de 1 mètre.

11.2— *Volumes :*

La volumétrie générale de la construction s'inspire du bâti traditionnel dans les hauteurs, emprise au sol et morphologie. On donne à la construction un caractère de rectangle nettement marqué, dont la longueur est parallèle au faîtage principal déterminé par l'implantation du bâtiment.

Figure 2



Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

11.3— *Toitures :*

Le faîtage principal est parallèle à la plus grande dimension de la construction.

La pente minimum des toitures est de 30°. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

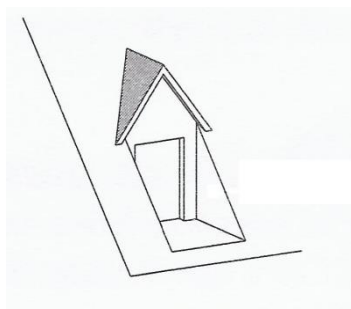
Concernant les débords de toitures :

- Pour les façades pignon, les débords de toiture seront limités à 0,50 m,
- Pour les façades gouttereau, les débords ne sont pas réglementés.

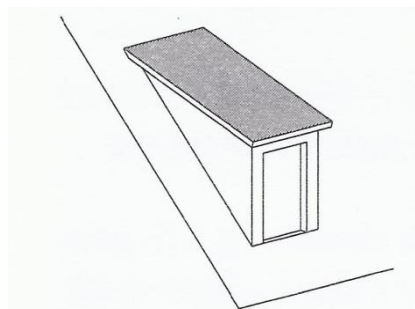
Concernant les lucarnes :

Dans le cas de combles aménageables, le jour est pris préférentiellement en façade pignon, le complément étant assuré par des châssis inclinés et intégrés dans la toiture ou des lucarnes aux conditions suivantes :

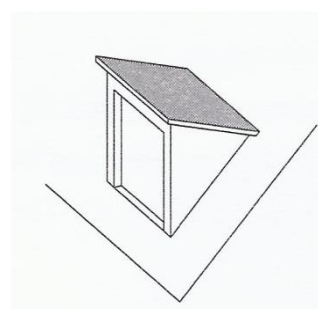
- les lucarnes sont situées sur les longs pans des toitures,
- elles sont obligatoirement :
 - o soit des chiens assis à jouées droites, des lucarnes rampantes, sous réserve que le raccord de la couverture principale et de la couverture du chien assis se fasse nettement en dessous du faîtage principal de la toiture,
 - o soit des lucarnes à deux pentes, dont la hauteur est supérieure à la largeur leur nombre est limité à 3 par long pan de toiture.



Lucarne rentrante



Lucarne rampante



Chien assis

Les lucarnes sont disposées sur la toiture avec un souci de composition de façade globale. Elles sont alignées verticalement sur les baies ou trumeaux²⁷ des étages inférieurs et horizontalement entre elles. De même pour les châssis de toit'.

11.4— *Aspects extérieurs des matériaux et couleurs :*

L'utilisation des blancs purs ou insuffisamment teintés est interdite.

Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits -tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses poutres, etc...

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Sont notamment interdits les contrastes violents de matériaux et la mise en évidence brutale des jointoiements dans les appareillages de maçonnerie (pierre,...).

²⁷ Espace compris entre deux portes, entre deux fenêtres.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

11.5— *Ouvertures en façade :*

Pour les constructions existantes, les ouvertures s'inspirent du bâti existant, respectant en outre, le rythme des percements, l'homogénéité des ouvertures sur une même construction.

Dans le cas de construction à caractère contemporain, il peut être fait usage de baies de grandes dimensions, à condition qu'elles respectent des proportions acceptables et que leur positionnement ne nuise pas à l'équilibre de la construction.

La démultiplication des modèles de différentes proportions doit être évitée pour ne pas provoquer un effet 'catalogue'. L'alignement des baies entre elles (hauteur d'impôtes²⁸ et d'allèges²⁹) est demandé'.

11.6— *Les clôtures :*

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles peuvent être opaques sur certains points particuliers.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,80m en limite de propriété et 1,20m en bordure de voie. Les murs bahut de clôtures n'excéderont pas 0,50m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en limite séparative ne doit pas dépasser 1,80m. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,20m

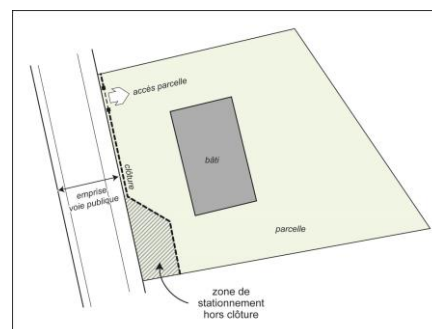
ARTICLE 1AU 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2 — Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés (garages...), est exigé par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

12.3 — Au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



²⁸ Partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, d'une porte ou d'une fenêtre.

²⁹ Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.



Photos à valeur d'illustrations

Vélos

12.4 — Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement,
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface de plancher de bureaux.

12.5 — Les espaces collectifs ouverts à l'usage des véhicules automobiles doivent permettre l'accueil du stationnement public dans une proportion cohérente avec la nature, la destination et l'importance du projet.

12.6 — 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.

ARTICLE 1AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 — Les plantations sont principalement constituées d'espèce indigène. Les plantations supprimées pour réaliser les constructions doivent être remplacées sur les espaces libres restants.

13.2 — Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être plantés, engazonnés, et entretenus.

20 % de l'unité foncière doit être maintenu en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...). Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

13.3 — Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie.

13.4 — Les espaces plantés ou boisés, les haies se composent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales diverses, de manière à éviter tout effet de monotonie.

13.5 — Les murs, murettes,... décoratifs - n'ayant pas de fonction de soutènement des terres - n'excéderont pas 0,50m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions.

13.6 — Les espaces verts et les plantations prévus dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être aménagés concomitamment à la réalisation des voiries.

TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (A)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole (A) est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Elle comporte **un secteur Ae**, à forte valeur écologique et paysagère, délimitant des espaces de zones humides et les terrains inclus dans la zone inondable de la Douce.

La zone A est concernée par une zone de dangers significatifs (effets irréversibles) liée à des canalisations de transports d'hydrocarbures, et des périmètres identifiés au plan de zonage au titre de la préservation des continuités écologiques de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Elle accueille une maison d'habitation, répertoriée en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, et une partie du cimetière situé, au Nord, rue d'Urcerey.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 — Les constructions de toutes natures et toutes activités, à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole et de celles autorisées sous condition à l'article 2.

1.2 — Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.5.

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

1.4 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.5 — **En secteur Ae**, sont interdits les remblais, ainsi que tous travaux, aménagements et constructions, à l'exception de ceux autorisés dans le cadre de mesures agri-environnementales et en article 2.

ARTICLE A 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : Règlement Sanitaire Départemental et législation sur les établissements classés...

2.2 — Le nombre de constructions à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Elles seront situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.3 — Les annexes non habitables, d'une surface maximale d'emprise au sol de 20 m², liées aux constructions autorisées en article 2.2 et situées à moins de 20 mètres de ces dernières.

2.4 — Pour l'habitation, repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont admises :

- une extension maximale de 50 m² de surface de plancher,
- la construction d'une annexe limitée à 20m² d'emprise au sol.

2.5 — Les abris de pâture, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils respectent la réglementation sanitaire en vigueur et qu'ils respectent les prescriptions architecturales du présent PLU.

2.6 — Le camping à la ferme, à condition qu'il soit lié à l'exploitation agricole, qu'il en constitue une activité accessoire et qu'il respecte la réglementation sanitaire en vigueur.

2.7 — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m² maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.

2.8 — 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).

2.9 — Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles 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.

Sont notamment admis les travaux d'aménagement et les installations nécessaires à l'exploitation et aux activités ferroviaires.

2.10 — Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetées, constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.

En secteur Ae,

2.11 — Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve que leur implantation revête un caractère fonctionnellement indispensable et ne puisse donc être envisagée dans un autre secteur.

2.12 — Sont seuls autorisés les travaux de restauration des milieux naturels nécessaires à la bonne gestion des zones humides.

Dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de la préservation des continuités écologiques de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

12.13 — Les aménagements, constructions autorisés doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages doivent maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique doivent être maintenus,
- les haies et boisements, participant au continuum forestier, doivent être conservés et plantée si nécessaire.

2.14 — En cas de travaux ou d'aménagement, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

3.1.1 — 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.

3.1.2 — Les accès aux bâtiments autorisés et la création de voies nouvelles doivent prendre en compte les impératifs de sécurité notamment au débouché des voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte et de défense contre l'incendie.

3.1.3 — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.2 — Voirie

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

Les voies nouvelles, le cas échéant, comportent une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

Toute construction ou installation nouvelle 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.

4.2 — Assainissement

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

4.2.2 — Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

4.2.3 — Les règles applicables en matière d'assainissement sont celles définies dans le zonage d'assainissement approuvé par la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Tous les réseaux sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³⁰ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES³¹

6.1 — Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, et à 10 mètres des routes départementales

6.2 — Les constructions, ouvrages, installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être édifiés à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

ARTICLE A 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 — Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (50m ou 100m) par la réglementation en vigueur sont comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf pour les exploitations existantes avant l'approbation du PLU.

7.3 — Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, sont autorisés jusqu'en limite.

³⁰ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

³¹ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

ARTICLE A 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

La construction à usage d'habitation, identifiée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, voit son emprise au sol limitée à la superficie de son polygone d'implantation, dans le respect d'une extension maximale autorisée de 50 m² de surface de plancher et/ou de la construction d'une annexe limitée à 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 10 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

10.3 — Pour les constructions à usage d'habitation, leur hauteur, calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux :

- est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.

10.4 — La hauteur de l'extension autorisée pour la construction à usage d'habitation, identifiée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, n'excède pas la hauteur du bâtiment d'origine.

10.5 — Aucune hauteur maximale de constructions n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 — Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

11.2 — Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits -tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses poutres, etc...

11.3 — Les faîtages des toitures des constructions principales doivent être orientés en harmonie avec ceux des bâtiments voisins existants.

11.4 — Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

11.5 — L'utilisation des blancs purs ou insuffisamment teintés est interdite.

ARTICLE A 12 —STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 — 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.

13.3 — Les éléments de végétations (arbres, haies, bosquets,...) identifiés au plan de zonage du PLU pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte (article L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent être préservés.

La suppression de ces éléments de végétations est interdite, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.

13.4 — Pour les espaces de circulation, on préférera les chemins en terre battue, les gravillons, les galets par exemple.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

CARACTERE DE LA ZONE

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

On distingue dans cette zone **un secteur Ne**, à forte valeur écologique et paysagère, aux protections renforcées, délimitant principalement des zones humides (anciennes lagunes y compris).

La zone N est concernée par une zone de dangers significatifs (effets irréversibles) liée à des canalisations de transports d'hydrocarbures, et des périmètres identifiés au plan de zonage au titre de la préservation des continuités écologiques de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cette zone accueille, à l'Ouest du ban communal, le site de l'ancienne carrière, qui a fait l'objet d'une réhabilitation paysagère et environnementale.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En zone N :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisée à l'article 2, notamment :

1.1 — Les constructions, à l'exception de celles qui sont autorisées en article 2.

1.2 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

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

1.4 — Tout dépôt portant préjudice à l'environnement (vieux matériaux, vieux véhicules, déchet divers...)

1.5 — Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.

1.6 — **En secteur Ne**, sont interdits les remblais, ainsi que tous travaux, aménagements et constructions, à l'exception de ceux autorisés dans le cadre de mesures agri-environnementales et en article 2.

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N, sont admis :

2.1 — Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles 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.

2.2 — 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).

2.3 — Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetés, constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.

En secteur Ne :

2.4 — Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve que leur implantation revête un caractère fonctionnellement indispensable et ne puisse donc être envisagée dans un autre secteur.

2.5 — Sont seuls autorisés les travaux de restauration des milieux naturels nécessaires à la bonne gestion des zones humides.

Dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de la préservation des continuités écologiques de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

2.6 — Les aménagements, constructions autorisés doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages doivent maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique doivent être maintenus,
- les haies et boisements, participant au continuum forestier, doivent être conservés et plantés si nécessaire.

2.7 — En cas de travaux ou d'aménagement, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — ACCÈS ET VOIRIE

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.

ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau, doit :

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

ARTICLE N 5 — CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³² (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES³³

— L'implantation des constructions est autorisée depuis l'alignement des voies et emprises, sous réserve des règles de sécurité liées à ces dernières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— L'implantation des constructions est autorisée depuis les limites séparatives, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

³² La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

³³ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de végétations (arbres, haies, bosquets,...) identifiés au plan de zonage du PLU pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte (article L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent être préservés.

La suppression de ces éléments de végétations est interdite, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULÉ	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement du carrefour et du cheminement entre les rues De Gaulle et du Pâquis	Commune	1 845m ²