



Commune de BAVILLIERS
Modification du Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié

DOSSIER D'APPROBATION

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 27 février 2025



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES – U –	12
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA – UB – UC – UV	12
• DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	22
• DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	26
TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER – AU –	32
TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES – A –	40
TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – N –	43
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	48
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	59

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 et de l'article 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 R111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Article R111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Article R111-23 : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1) Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2) Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre¹ chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3) Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4) Les pompes à chaleur ;
- 5) Les brise-soleil ».

Article R111-24 : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

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

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

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

¹ Il s'agit des systèmes suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 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. [Arrêté du 19 décembre 2014]

2.2 – Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

2.3 – Vestiges archéologiques :

Il convient de prendre en compte les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : celle-ci est désormais régie par le livre V du code du patrimoine, et notamment par son titre II qui codifie la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée à six reprises.

Conformément à l'article 4 du décret du 3 juin 2004, **la saisine du préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre 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 du code du patrimoine.

Les autres projets (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installations ou de travaux divers, autorisation d'aménager un lotissement ou une ZAC) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'ils sont réalisés dans des zones géographiques et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures en application des décrets de 2002 et 2004 et tel que défini par l'arrêté préfectoral n° 03/095 dit « de zonage » en date du 11 juillet 2003 concernant la commune de Bavilliers.

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés : « toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (9bis, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON CEDEX - ☎ 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie », conformément à la loi du 27 septembre 1941, codifiée à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

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.322-1 et -2 du nouveau code pénal.

2.4 – Lotissements :

- Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

- L'article L.442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, *« de modifier (après enquête publique et délibération du conseil municipal) tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. »*

- 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), sauf si « *une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.* »

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1 – Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II.

Il s'agit des zones :

- **UA** : zone mixte de cœur de ville
- **UB** : zone mixte à caractère résidentiel, comprenant
 - o un sous-secteur **UBa** rue Alexandre Dumas
 - o un sous-secteur **UBe** ayant vocation à accueillir des équipements publics
 - o un sous-secteur **UBep** pour le site du lycée Diderot
- **UC** : zone mixte à dominante pavillonnaire
- **UE** : zone à vocation d'activités économiques ; elle comprend **un sous-secteur UEs** correspondant à un site de stockage de matériaux en bordure de la zone d'activités d'intérêt communautaire
- **UL** : zone à vocation de sports et de loisirs
- **UV** : zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

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

Elles concernent :

4 secteurs urbanisables à court terme (1AU) :

- « Champs Rougeot »,
- « Au Combe Salin »,
- « Les Chênevières »,
- « l'Ecoquartier », en cœur de ville.

1 secteur urbanisable à long terme (2 AU) :

- « Au Breuil »

3.3 – Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV.

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

Les zones A comportent le secteur Ac où sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires au cimetière.

3.4 – Les zones naturelles et forestières (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Ce sont des zones de protection :

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

Ces zones comprennent plusieurs secteurs :

- **Ne** : secteur à forte valeur écologique et paysagère (zones humides), aux protections renforcées ;
- **Nj** : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- **NL** : secteur qui accueille les équipements de loisirs, et comprenant un sous-secteur **NLe** identifiant une ancienne zone des puits à conserver en espace de loisirs ;
- **Nu** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, réservé aux habitations et locaux existants,

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

3.6 – Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils concernent des espaces forestiers, des bosquets, des alignements d'arbres, de la ripisylve, etc...

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme dispose : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

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

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme².

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.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

ARTICLE 6 – 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 les arrêtés préfectoraux n°DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017, et n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004), 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). Ils concernent :

- la voie ferrée, classée catégorie 3 (100 m) depuis l'arrêté préfectoral de 2017.
- la D83, classée catégorie 3 (100 mètres) entre la rue des écoles et l'entrée de Belfort, depuis l'arrêté préfectoral de 2023.
- la D83, classée catégorie 4 (30 mètres) entre l'entrée de Bavilliers depuis Argiésans et la rue des écoles, depuis l'arrêté préfectoral de 2023.
- la D47, classée catégorie 4 (30 mètres) direction Danjoutin, depuis l'arrêté préfectoral de 2023.
- la D 10A, classée catégories 4 (30 mètres) depuis l'arrêté préfectoral de 2023.

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

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

² 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.

ARTICLE 7 – 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.

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

ARTICLE 8 – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Bavilliers est ainsi concernée majoritairement par un aléa moyen et, dans une moindre proportion, par un aléa faible.

ARTICLE 9 – CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

La commune de Bavilliers est traversée par deux canalisations de gaz :

Andelnans – Bavilliers, DN 200, PMS 67,7 bars

Andelnans – Belfort, DN 150, PMS 67, 7 bars.

Ces servitudes instituent des zones non aedificandi (interdiction de construire) portant sur des bandes s'étendant de part et d'autre des canalisations :

- 4 mètres à droite et 4 mètres à gauche, pour la canalisation Ø 200 mm,
- 4 mètres à droite et 2 mètres à gauche dans le sens Andelnans-Belfort, pour la canalisation Ø 150 mm,

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

Nom de la Canalisation	PMS	DN	Longueur (m)	Implantation	SUP1	SUP2	SUP3
DN150-1970-ANDELNANS-BELFORT(DP)	67,7	150	2556	enterre	45	5	5
DN150-1970-ANDELNANS-BELFORT(DP)	67,7	150	37	aerien	45	13	13
DN200-1987-MEROUX-BAVILLIERS(DOUBLEMENT)	67,7	150	15	enterre	45	5	5
DN200-1987-MEROUX-BAVILLIERS(DOUBLEMENT)	67,7	200	727	enterre	55	5	5
DN200-2010-BAVILLIERS-BAVILLIERS(DP)	67,7	80	3	enterre	15	5	5
DN200-2010-BAVILLIERS-BAVILLIERS(DP)	67,7	200	21	enterre	55	5	5

Nom de l'installation	SUP1	SUP2	SUP3
EMP-C-900080	35	6	6

Les prescriptions ici mentionnées sont celles de l'arrêté préfectoral.

- ➔ **SUP1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.
- ➔ **SUP2** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- ➔ **SUP3** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

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

Les canalisations et le périmètre des servitudes sont reportés sur le plan de zonage.

D'autres prescriptions concernant des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution de gaz sont identifiées dans le tableau des SUP, mais ne sont pas reportées sur le plan.

Les effets de la servitude sont développés dans le tableau des SUP.

Coordonnées de l'exploitant : Gaz Réseau Distribution de France - DCT Est – Territoire Franche-Comté
1730 Allée Henri Hugoniot / 25 600 - BROGNARD

ARTICLE 10 – ATLAS DES ZONES INONDABLES DU BASSIN DE LA DOUCE (2002)

Bavilliers est concernée par la zone inondable de la Douce, inscrite dans l'Atlas des zones inondables de la Douce (DDE 90, 2002) qui a été révisé en septembre 2013 suite à l'étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce sur les départements du Territoire de Belfort et de la Haute-Saône.

Les nouvelles cartes issues de cette étude (jointes en annexe du présent règlement) distinguent les zones d'aléas forts et très forts, les zones d'aléas faibles et moyens et les zones d'aléas résiduels.

Diverses trames représentent ces zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage conformément à l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme.

Des prescriptions spécifiques s'appliquent dans ces zones inondables.

ARTICLE 11 – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime)

Cette règle constitue une contrainte d'urbanisme puisqu'en principe elle rend inconstructible les parcelles situées en périphérie des exploitations.

À Bavilliers, deux éleveurs équins sont soumis aux dispositions sanitaires précitées.

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

ARTICLE 12 – 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.

Bavilliers a réalisé son zonage d'assainissement dans la cadre de Grand Belfort Communauté d'Agglomération. La majorité de la commune est reliée au système d'assainissement collectif.

ARTICLE 13 – CLOTURES

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, 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.

Le conseil municipal s'est saisi de cette opportunité par délibération.

ARTICLE 13 bis – TRAVAUX DE RAVALEMENT

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.

Toutefois, l'article R.421-17-1 e) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les travaux de ravalement à autorisation.

Le conseil municipal s'est saisi de cette opportunité par délibération. Aussi, *sur l'ensemble du territoire communal, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.*

ARTICLE 14 – STATIONNEMENT

— **Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :**

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. »

— **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.

ARTICLE 15 – LA SURFACE DE PLANCHER

La réforme de la surface de plancher adoptée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012. La surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieur à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10 % des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

ARTICLE 16 – MOUVEMENTS DE TERRAIN

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) avec des cartes où les phénomènes sont représentés à l'échelle 1/25000^{ème}. Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un **guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme** (édition novembre 2022).

Plusieurs types de mouvements de terrain sont recensés sur la commune de Bavilliers :

- Éboulement
- Affaissement – effondrement
- Glissement de terrain

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

ARTICLE 17 – RADON

Le risque radon est un risque naturel majeur. Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte, présent partout dans les sols mais plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments. Il constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

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

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

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

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

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

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

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

- dans tous les ERP situés dans les communes situées en zone 3,
- dans les ERP situés dans les communes des zones 1 et 2, lorsque les résultats de mesurage existants dépassaient 300 becquerels par m³ (Bq/m³).

Le dépistage obligatoire dans ces ERP doit être renouvelé au moins tous les dix ans, sauf si la concentration en radon reste inférieure à 100 Bq/m³ lors de deux dépistages consécutifs.

Références réglementaires :

- *L'article L.1333-22 du code de santé publique fixe une obligation de surveillance,*
- *L'article D.1333-32 du code de santé publique selon lequel certains établissements recevant du public (ERP) doivent mettre en place une surveillance de l'activité volumique.*

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC et UV –

CARACTÈRE DES ZONES

La zone UA est une zone mixte de cœur de ville, à vocation principale d'habitat, comprenant l'essentiel des fonctions urbaines et d'échanges autour de l'axe de la D83 : habitations, activités (commerces principalement), équipements publics.

La zone UB est une zone mixte à caractère résidentiel, qui renforce la dynamique du centre bourg. Elle comprend un secteur **Uba** rue Alexandre Dumas et un **secteur UBe**, réservé à l'accueil d'équipements publics (station d'épuration et cimetière du centre notamment) et d'intérêt collectif. Les opérations d'habitat compatibles avec le caractère du secteur sont admises. Le secteur UBe comprend un sous-secteur UBep est dédié au site du lycée Diderot disposant d'un label « Architecture Contemporaine Remarquable ».

La zone UC est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire recevant principalement les extensions récentes.

La zone UV, au sud-est de la commune, est réservée à l'accueil des gens du voyage.

Les zones UA et UB et UV sont concernées par la zone inondable issue de l'étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce sur les départements du Territoire de Belfort et de la Haute-Saône réalisé en septembre 2013.

Les zones UA et UB sont concernées par les aléas forts et très forts (il s'agit du lit mineur des cours d'eau qui traverse les zones bâties), les aléas faibles et moyens et les aléas résiduels.

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 constructions à destination industrielle.

1.2 – Les constructions agricoles, sauf dans le centre équestre, et forestières.

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

1.4 – Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.5 – En zone UC, les entrepôts sont interdits.

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

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

1.8 – Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U 2.7.

1.9 – À l'exception du secteur UV, les terrains de camping et caravanage.

1.10 – Les parcs résidentiels de loisirs.

1.11 – Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

1.12 – Les sous-sols enterrés dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme disposant d'une nappe phréatique affleurante.

1.13 – Toutes les constructions dans les zones inondables d'aléas forts à très forts.

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

En zones UA-UB-UC

2.1 – Les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits, ...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

2.2 – En zone UC, le local d'activités est limité à 100 m² de surface de plancher.

2.3 – En zones UA et UB, les entrepôts sont limités à 100 m² de surface de plancher.

2.4 – Dans le secteur UBe du centre équestre, les constructions, installations et aménagements, liés et nécessaires à l'activité équestre, sont autorisés tant que perdure l'exploitation agricole.

2.5 – 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.

2.6 – Un garage, de préférence intégré (silos et parkings souterrains admis) ou accolé à l'habitation.

2.7 – Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé. Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

En zones UA-UB

2.8 – Les annexes³, autres que le garage, sont limitées à 20 m², à une par propriété et sont de préférence en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

En secteur UBe

2.9 – Les constructions, entrepôts, dépôts, liés à l'entretien et à l'exploitation du Canal sont autorisés à condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la sécurité et à la tranquillité du quartier.

2.10 – Les travaux de construction et de plantations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la rigole de Belfort.

2.11 – Dans le secteur de la station d'épuration, seuls sont admis les travaux et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station.

2.12 – En zone UC, les annexes, autres que le garage, sont limitées à deux par propriété.

2.13 – En zone UV, les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

³ Une annexe est considérée comme non habitable.

2.14 — Dans les zones inondables d'aléas résiduels, le plancher des constructions autorisées doit être situé au-dessus du terrain naturel.

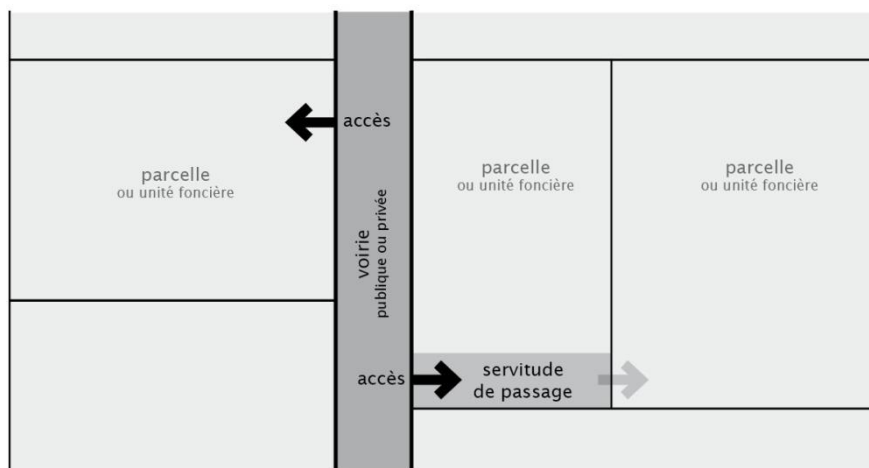
2.15 — Dans les zones inondables d'aléas faibles et moyens, le plancher des constructions autorisées doit être situé 30 cm au-dessus des cotes de la crue centennale inscrites sur les cartes d'aléas jointes en annexe du présent règlement.

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 foncière⁴ 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.

⁴ L'unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire.

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

3.2. — Voirie

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

Voies à sens unique

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

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise minimale de 5,50 mètres et permettre la circulation des piétons et des cycles (« voirie partagée »).

Elles doivent permettre le retournement des véhicules.

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.

4.2. Assainissement

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

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 GBCA.

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 de la 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, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

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

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.

ARTICLE U5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Sauf dans certaines hypothèses mentionnées ci-dessous, les constructions peuvent s'implanter en limite des voies publiques et privées.

6.2 – En cas de recul par rapport à ces voies, on veillera à respecter une insertion harmonieuse de la construction dans le milieu environnant.

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

6.4 – Les annexes doivent, lorsqu'elles ne jouxtent pas l'habitation principale, s'implanter de préférence en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

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

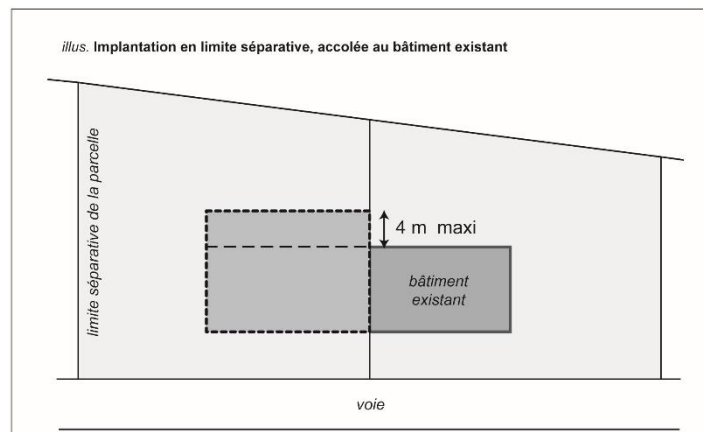
6.6 – Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 mètres sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.7 – En zone *UBEp*, le front de rue créé doit conserver un esprit de diversité bâtie. Aussi, les effets d'alignement consécutifs à des prolongements ou continuités bâties sont interdits.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée⁵.

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



7.3 – À défaut d'implantation en limite, les constructions respectent un recul minimum de 3 mètres.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il est admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

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

7.5 – L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 30 mètres par rapport à la forêt relevant du régime forestier.

⁵ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

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

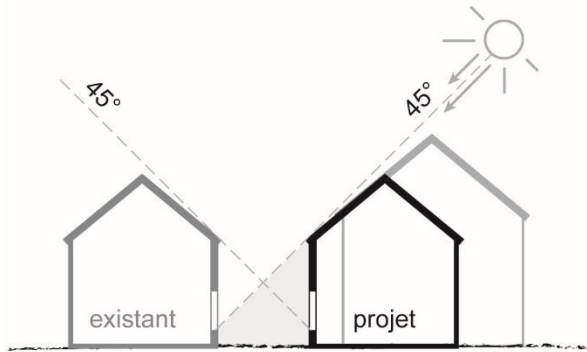
8.1 – Espace minimum

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 6 m.

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 U9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur maximale des constructions, au niveau du terrain avant travaux, ne peut excéder :

En zone UA :

- Un sous-sol enterré ou vide sanitaire,
- un rez-de-chaussée,
- deux étages droits,
- un niveau de combles aménageables.

En zone UB :

- Un sous-sol enterré ou vide sanitaire,
- un rez-de-chaussée,
- un étage droit,
- un niveau de combles⁶ aménageables.

L'ensemble ne pouvant dépasser 9 mètres au faîtage.

En secteur **UBa**, la hauteur maximale des constructions, au niveau du terrain avant travaux, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

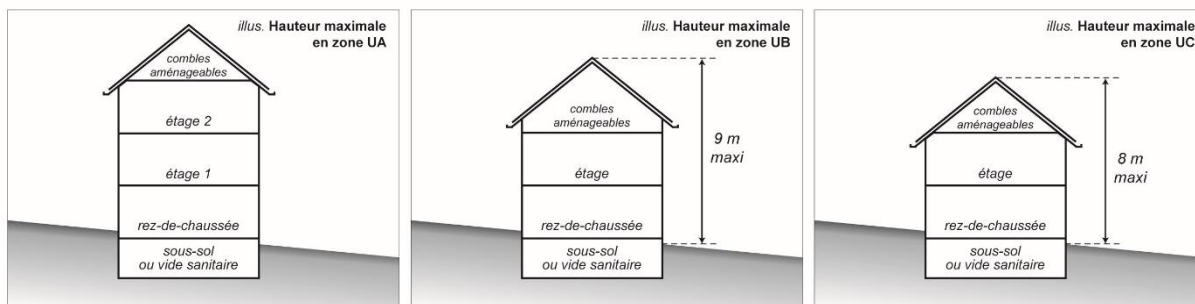
En secteur **UBe**, la hauteur totale des équipements publics et d'intérêt général est limitée à 15 mètres.

⁶ Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

En zone UC :

- Un sous-sol enterré ou vide sanitaire,
- un rez-de-chaussée,
- un étage droit,
- un niveau de combles aménageables.

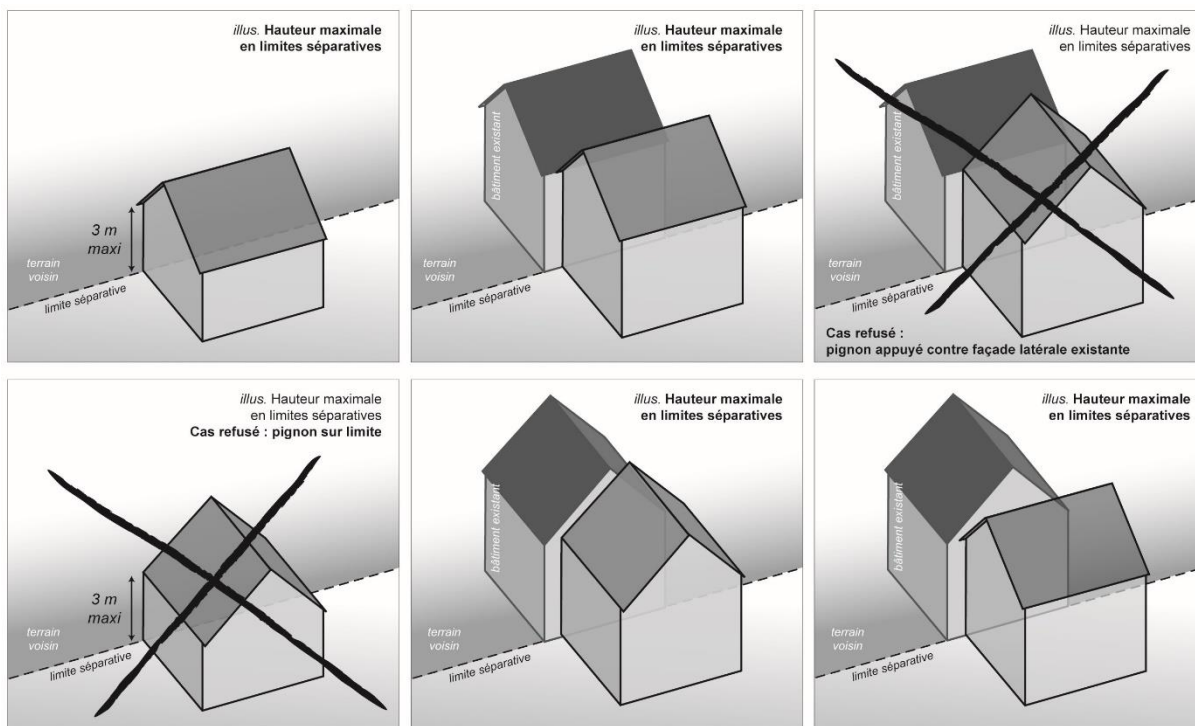
L'ensemble ne pouvant dépasser 8 mètres au faîtage.



10.2 – La hauteur maximale des annexes non habitables est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – En limite séparative, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout du toit, en l'absence de construction sur cette même limite ;
- la hauteur totale⁷ de la construction déjà implantée en limite.



Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle. L'alignement strict n'est pas imposé, un décalage modeste peut être réalisé tant qu'il respecte l'art. 7.2.

⁷ La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

10.4 — Pour les équipements d'intérêt collectif⁸, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

ARTICLE U11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE U12 — STATIONNEMENT⁹ DES VÉHICULES

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

Deux roues

12.2 — Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu pour les projets visés à l'article 2.5 du règlement.

Véhicules

12.3 — Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- logements de 45 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements.

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

- 1 place par logement.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les établissements publics et d'intérêt général comportant des logements :

- 0,5 place par logement.

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

Pour les activités autorisées :

- 1 place par tranche entière de 50m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre.

⁸ Ce terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : équipements administratifs, établissements scolaires, équipements publics ou privés, qui assurent une fonction dans le domaine de la santé, de la culture, du sport, etc...

⁹ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.4. – Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.5 – 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.

12.6 – *Article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.* Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 – Les espaces libres¹⁰ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. On privilégiera les essences fruitières.

Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés.

13.2 – Pour les haies vives¹¹, on évitera une trop grande opacité en mélangeant diverses essences (résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées).

13.3 – Les aires de stationnement à l'air libre sont de préférence ombragées.

13.4 – Les espaces identifiés au plan de zonage comme « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme.

Toute coupe est interdite, à moins d'être rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable).

Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

¹⁰ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

¹¹ Le code civil régit la servitude de recul des plantations (articles 671 à 673) : « Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètres de la limite parcellaire.

- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL -

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL a pour vocation d'accueillir des activités de sports et de loisirs et tous les aménagements, constructions, équipements et infrastructures qui participent à leur fonctionnement global et à leur environnement.

Elle regroupe :

- une partie de la zone de loisirs départementale et notamment la piscine du Parc,
- les terrains de tennis, en direction d'Essert,
- le gymnase et le stade vers l'école primaire Henry,
- le secteur au nord du lycée Diderot.

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

ARTICLE UL1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. – Toute occupation et utilisation du sol non autorisées à l'article 2.
- 1.2. – Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone et les halles d'exposition.
- 1.3. – Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- 1.4. – Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. – L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs.
- 1.6. – Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- 1.7 – Les antennes relais de téléphonie mobile.

ARTICLE UL2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. – Les constructions, aménagements et infrastructures liées aux activités de sports et de loisirs et à leur fonctionnement global (vestiaires, salles de réunions, commerce...).
- 2.2. – Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances accolées, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements et services sur la zone.
- 2.3. – Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement et pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.
- 2.4. – Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UL4 – 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.

4.2 – Assainissement

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

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 GBCA.

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 – Eaux pluviales :

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

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de 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, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

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

ARTICLE UL5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées et ne doivent pas, par leur implantation et leur volume, constituer une gêne pour la circulation automobile de la zone.

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

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

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. – Lorsque la limite de zone jouxte la zone naturelle, les constructions sont admises en limite. Dans tous les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone ne doit jamais être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. – La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres pour les bâtiments principaux et 7 mètres pour les bâtiments secondaires (commerces, locaux techniques...) et à 4 mètres maximum pour les annexes et abris.

10.2. – La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7,50 mètres et à 4 mètres pour les annexes accolées.

ARTICLE UL11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT¹² 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 – Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu pour tous les projets d'intérêt collectif.

Des emplacements couverts devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. On privilégiera les essences fruitières.

Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés.

¹² La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

– DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE –

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est réservée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Elle comprend **un secteur UEs**, où les constructions et le stockage de matériaux polluants portant atteinte à l'environnement sont interdits.

La ZAIC (zone d'aménagement d'intérêt communautaire) de Bavilliers-Argiésans et la zone Conseil général (DIR Est, route de Froideval) sont notamment identifiées en zone UE.

Cette zone est concernée par la zone inondable issue de l'étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce sur les départements du Territoire de Belfort et de la Haute-Saône réalisé en septembre 2013. L'aléa inondation y est qualifié de résiduel.

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 entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

1.5 – Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement des caravanes.

1.6 – Les garages en bande.

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

1.8 – *En secteur UEs*, toutes les constructions, et les dépôts polluants portant atteinte à l'environnement sont interdits.

1.9 – *En dehors des zones d'activités de Bavilliers-Argiésans (ZAIC), situées au sud de la commune*, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement est interdite.

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

2.1 – **Sauf dans le secteur de la servitude Rue de Froideval**, les habitations nécessaires au logement des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements. Elles seront intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.

2.2 – Les activités et leurs extensions, dès lors qu'elles :

- ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental),

2.3 – 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.

2.4 – Les dépôts extérieurs strictement indispensables aux activités de la zone, à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur et qu'ils soient masqués, par des écrans de verdure ou des murets par exemple.

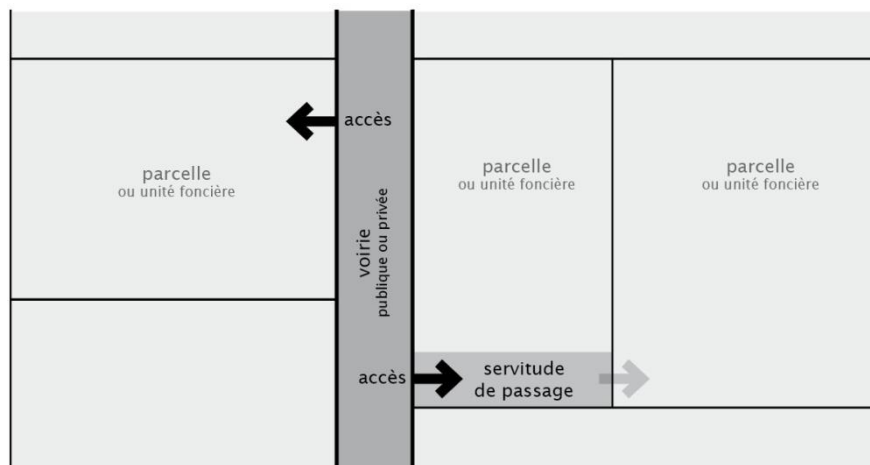
2.5 – Dans les zones inondables d'aléas résiduels, le plancher des constructions autorisées doit être situé au-dessus du terrain naturel.

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.

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

3.2. – Voirie

3.2.1 – Prescriptions générales

Les constructions et installations 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 voies ont une largeur minimale de :

- 5 mètres de chaussée et
- 7 mètres d'emprise.

3.2.2 – Les voies en impasse

Dans tous les cas, il sera imposé, en partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant de faire aisément demi-tour.

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 UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau

4.1.1 – Pour les installations industrielles et artisanales nouvelles

L'alimentation des installations s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles (avec éventuellement un système spécifique de stockage, de recyclage...).

4.1.2 – Pour les autres nouvelles constructions

Le raccordement en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

4.2 – Assainissement

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

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 GBCA.

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 de 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, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés 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 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions autorisées en UE doivent être édifiées à une distance minimum de 4 mètres en retrait des voies (publiques et privées) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.

6.2 – Le recul visé ci-dessus est porté à 10 mètres minimum par rapport à la D83.

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

6.4 – En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il est admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

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

7.1 – À moins d'être situés en limite séparative, les constructions respectent un recul minimum de :

- 3 mètres en cas de façade aveugle,
- 5 mètres en cas de façade ouverte.

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

7.2 – En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il est admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

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

8.1 — 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 5 m.

8.2 — Pour les constructions de moins de 3 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 — La hauteur des bâtiments d'activités ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.3 — Dans la ZAIC, pour les ouvrages techniques spécifiques, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT¹³ 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 — Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs.

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

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

Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

La limite entre voirie et espace vert doit être clairement définie.

12.5 — Il est exigé :

- pour les logements de fonction, au minimum :

- 1 place jusqu'à 60 m² de surface de plancher,
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m².

- pour les activités artisanales et industrielles, au maximum :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² créée.

¹³ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- pour les activités commerciales et tertiaires, au maximum :
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m² créée.

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.

12.7 — Article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — 20 % des espaces libres¹⁴ seront 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 feront l'objet d'un traitement paysager. Elles comporteront 1 arbre pour 4 places.

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

13.4 — Les espaces identifiés au plan de zonage comme « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme.

Toute coupe est interdite, à moins d'être rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable).

Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

¹⁴ 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 (AU)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones AU sont réservées à l'urbanisation future de Bavilliers ; leur développement s'inscrit dans le cadre d'un aménagement global et cohérent de chaque site.

Principalement destinées à l'habitat, les zones AU sont au nombre de cinq :

→ **4 secteurs urbanisables immédiatement (1AU) :**

- « Ecoquartier »
- « Les Chenevières »,
- « Au Combe Salin »,
- « Champs Rougeot »,

→ **1 secteur d'urbanisation différée (2 AU) :**

- « Au Breuil »

Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir ce site à l'urbanisation. Cette zone est de plus concernée par l'aléa résiduel lié à la zone inondable de la Douce. Les sous-sols enterrés y sont interdits et le plancher des constructions doit être situé au-dessus du terrain naturel.

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.

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

ARTICLE AU1 – 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 garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2), **non liés à un programme de logements.**

1.4 – Les constructions et installations agricoles et forestières (hangars, remises, granges...).

1.5 – Les entrepôts, halles d'expositions temporaires ou non.

1.6 – 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.

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

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

1.9 – Les terrains de camping et caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AU2 – 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.

2.2 – Les activités, à condition qu'elles :

- ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage,
- ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental),

2.3 – Les activités, dès lors que leurs locaux sont limités à 100 m² de surface de plancher.

2.4 – Les garages, dès lors qu'ils sont, de préférence, intégrés, accolés à l'habitation ou regroupés entre eux.

2.5 – Les autres annexes¹⁵, dès lors qu'elles sont limitées à 20 m² et à une par propriété.

2.6 – 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.

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

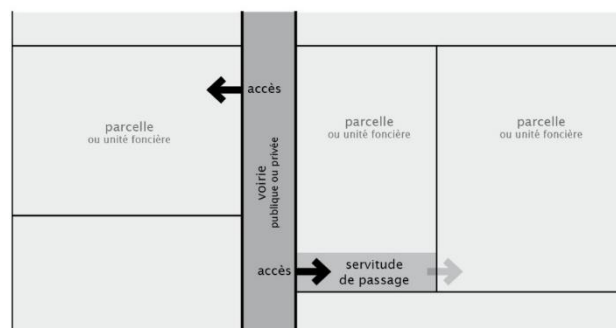
- d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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.

¹⁵ Une annexe est considérée comme non habitable.

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 foncière¹⁶ 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.

3.1.6 – Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des cheminements piétonniers, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.2 – Voirie

3.2.1 – Prescriptions générales

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

Les caractéristiques des rues principales sont les suivantes :

- Largeur maximale de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimale d'emprise : 7 mètres.

Les caractéristiques des voies secondaires sont les suivantes :

- Largeur maximale de chaussée : 4 mètres.

Dans le secteur « Ecoquartier » :

Les caractéristiques des rues principales sont les suivantes :

- Largeur maximale de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

3.2.2 – Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent permettre aisément le retournement des véhicules.

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.

¹⁶ L'unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

4.2 – Assainissement

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

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 GBCA

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 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, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

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

ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 – Dans le secteur de l' « Ecoquartier », les constructions situées en 1^{ère} ligne s'implantent en limite ou observent un recul maximum de 5 mètres.

6.2 – Dans le secteur « Les Chenevières », les constructions respectent un recul minimal de 3 mètres.

6.3 – Dans les secteurs « Au Combe Salin » et « Champs Rougeot », le recul maximal des constructions est de 5 mètres.

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

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Dans le secteur de l' « Ecoquartier », pour les constructions implantées par rapport à la limite ouest de la zone (« côté Rue Barret »), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$, mesurée au point le plus haut de la façade (H) face à la limite séparative la plus proche), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

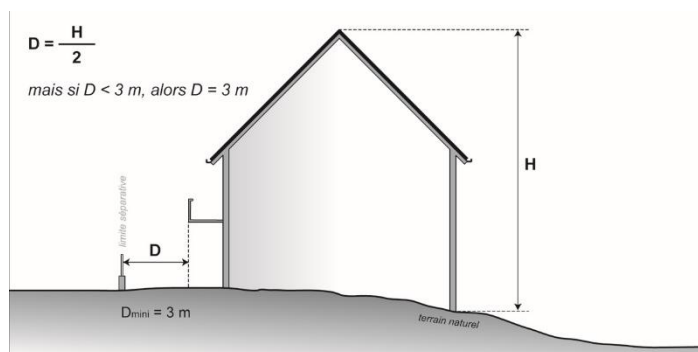
7.2 – Pour toutes les autres limites séparatives, l'implantation en limite des constructions est autorisée.

7.3 – Dans les secteurs « Les Chenevières » et « Champs Rougeot », l'implantation en limite est autorisée pour :

- les maisons jumelées,
- les garages et autres annexes, limités à 3 m de hauteur totale.

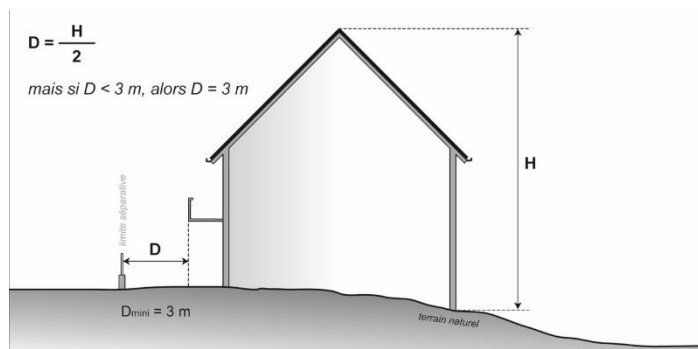
En l'absence d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$, mesurée au point le plus haut de la façade (H) face à la limite séparative la plus proche), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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



7.4 – Dans le secteur « Au Combe Salin », la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$, mesurée au point le plus haut de la façade (H) face à la limite séparative la plus proche), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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



7.5 – Les piscines extérieures seront implantées à 4 mètres minimum des limites (margelles comprises).

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

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

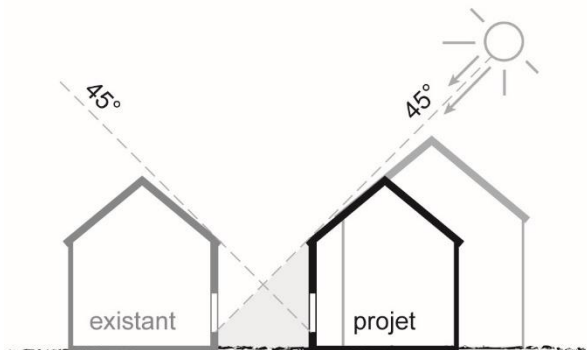
8.1 – Espace minimum

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 AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise¹⁷ au sol des constructions ne peut excéder :

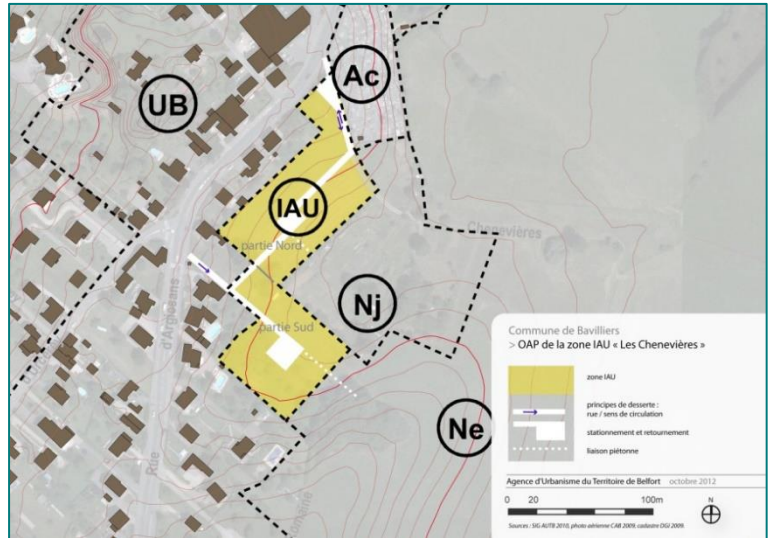
- 60 % de la superficie totale du terrain, dans le secteur « Les Chenevières » et dans le secteur « Champs Rougeot » entre la rue d'Argiésans et la rue d'Urcerey ;
- 40 % de la superficie totale du terrain, dans le secteur « Au Combe Salin » et dans le secteur des « Champs Rougeot » au nord de la rue d'Urcerey.

¹⁷ 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.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur maximale des constructions, au niveau du terrain naturel avant travaux, est de :

- R+2+combles¹⁸ aménageables ou R+3, dans le secteur « Ecoquartier », en partie nord du secteur « Les Chenevières » et dans le secteur « Champs Rougeot » entre la rue d'Argiésans et la rue d'Urcerey ;
- R+1+combles aménageables ou R+2 en partie sud du secteur « Les Chenevières » et dans le secteur des « Champs Rougeot » au nord de la rue d'Urcerey ;
- R+1+ combles aménageables, dans le secteur « Au Combe Salin ».



10.2 – La hauteur maximale des annexes non habitables est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE AU 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.

Véhicules

12.3 – Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- logements de 45 m² de surface de plancher ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est recommandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements.

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

- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Pour les activités autorisées, il est exigé au maximum :

- 1 place par tranche entière de 50m² de surface de plancher créée.

¹⁸ Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

Deux roues

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

12.5 — 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.

12.6 — Article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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 1^{er} et 2^{ème} alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE AU 13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — Les espaces libres¹⁹ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. On privilégiera les essences fruitières.

Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés.

Un pourcentage d'espace vert ou planté est exigé, à raison de :

- 30 %, dans le secteur « Les Chenevières » et dans le secteur des « Champs Rougeot »,
- 40 % dans le secteur « Au Combe Salin ».

13.2 — Pour les haies vives²⁰, on évitera une trop grande opacité en mélangeant diverses essences (résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées).

13.3 — Les aires de stationnement à l'air libre seront végétalisées et de préférence ombragée.

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

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

²⁰ Le code civil régit la servitude de recul des plantations (articles 671 à 673) : « Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètres de la limite parcellaire.

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CARACTÈRE 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 ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans le secteur Ac sont autorisées les constructions et installations nécessaires à un cimetière.

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 entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3 – 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.

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

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

1.6 – Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'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 de 20 m² liées aux constructions autorisées en article 2.2 et située à moins de 20 mètres de ces dernières.

2.4 – 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.

2.5 – 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.

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

2.7 – 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).

2.8 – Dans le secteur Ac sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à un cimetière, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux travaux de construction.

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 devront 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 comporteront 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 Commune.

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 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'emprise des voies.

6.2 – Les autres constructions respecteront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique ni aux constructions édifiées dans le secteur Ac. Ces dernières peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul.

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

7.1 – Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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 seront comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation.

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.

7.4 – L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 30 mètres par rapport à la forêt relevant du régime forestier.

7.5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions édifiées dans le secteur Ac qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec une marge d'isolement.

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 6 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder la hauteur de R+1+un niveau de combles²¹ aménageables.

10.2 – Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), la hauteur maximale est fixée à 12 m.

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

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, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

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

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

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

²¹ Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

CARACTÈRE 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 Nu**, regroupant des habitations présentes à la date d'approbation du PLU,
- **un secteur NL**, destiné aux loisirs et à la détente, susceptibles de recevoir des structures et des aménagements légers,
- **un secteur Nj**, réservé aux « jardins familiaux »,
- **un secteur Ne**, à forte valeur écologique et paysagère (zones humides), aux protections renforcées, correspondant principalement à la vallée de la Douce,
- un secteur **NLe** identifiant une ancienne zone des puits à conserver en espace de loisirs,

La zone N comprend le secteur de l'ancienne décharge située au lieu-dit "Au petit Volonta", dont l'emplacement est reporté sur le plan des périmètres et contraintes d'urbanisme.

Les constructions admises en zones N et Ne ne doivent pas compromettre l'activité agricole.

La zone N est concernée par les zones d'aléas forts et très forts, les zones d'aléas faibles et moyens et les zones d'aléas résiduels issues de l'étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce sur les départements du Territoire de Belfort et de la Haute-Saône réalisé en septembre 2013.

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 prévues 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 – Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.7 – **En secteur Ne et NLe**, sont interdits les constructions, les imperméabilisations du sol ou des rives (sauf ponctuellement pour permettre leur accessibilité), les remblais, quel que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement pour la mise en valeur du milieu) et le comblement des rus.

1.8 – Toutes les constructions dans les zones inondables d'aléas forts à très forts.

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

En zone N

2.1 – Sont admis :

- les abris de chasse, de 20 m² maximum et limités à un par association de chasse agréée,
- un abri de pêche, de 20 m² et limités à un par étang et par propriété ;

2.2 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3 – 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).

En secteur NL

2.4 – Sont admis, les bâtiments liés aux loisirs limités à 20 m².

Sauf en secteurs Ne, NLe et NL :

2.5 – Les éoliennes, dès lors qu'elles répondent aux conditions d'implantation prévues par la réglementation en vigueur.

2.6 – En secteur NJ

Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance, bien intégrés à l'environnement et limités à 5 m².

2.7 – En secteur Nu, sont seules autorisées :

- une extension inférieure à 50 m² de surface de plancher,
- la création d'une annexe limitée à 20 m² de surface de plancher.

2.8 – Dans la zone N et les secteurs Ne et NL, « les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaires sont autorisées ».

2.9 – Dans les zones inondables :

- Dans les zones inondables d'aléas résiduels, le plancher des constructions autorisées doit être situé au-dessus du terrain naturel.
- Dans les zones inondables d'aléas faibles et moyens, le plancher des constructions autorisées doit être situé 30 cm au-dessus des cotes de la crue centennale inscrites sur les cartes d'aléas jointes en annexe du règlement.

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 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions autorisées doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 — Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

7.1 — Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

7.2 — L'article 7 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de 4 mètres.

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur des constructions est fixée au maximum à 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.2 — *Dans le secteur Nu*, en cas d'extension, la hauteur du bâtiment d'origine ne pourra pas être dépassée.

10.3 — Pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques, tels que postes de transformation, antennes relais de téléphonie mobile, il n'est pas fixé de règles de hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS et ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

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

13.2 – Les espaces identifiés au plan de zonage comme « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme.

Toute coupe est interdite, à moins d'être rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable).

Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

13.3 – Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous un quadrillage sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

	Pages
PRÉAMBULE	38
I – INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	39
II – LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS	41
III – LES ANNEXES	43
IV – LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	44
V – LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ	44
VI – LES CLOTURES	45
VII – LES PLANTATIONS ET LES HAIES	45

Emplacements réservés

Carte des aléas des zones inondables et cotes de la crue centennale

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent et sont opposables à tout projet de construction ou d'aménagement compris dans toutes les zones du territoire communal.

Les présentes dispositions architecturales constituent la rédaction des articles 11 de chaque zone "Aspect extérieur des constructions".

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

PRÉAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE - CONSTRUIRE LE PAYSAGE

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

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

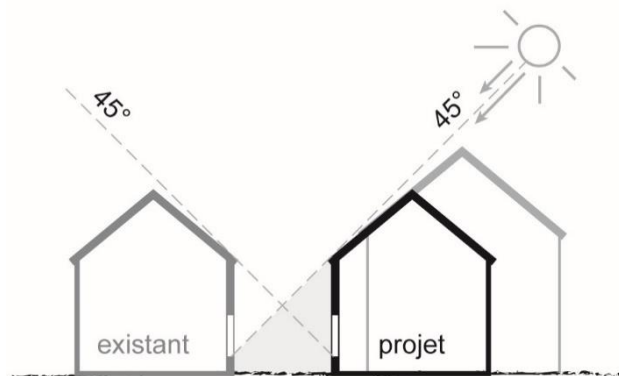
- Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des bâtiments contigus du même alignement ou des bâtiments les plus proches.

- Toute extension doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

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

On cherchera notamment à éviter de cacher la vue de son voisin.



Construction et développement durable : construire en respectant l'environnement

Cette démarche implique notamment :

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

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

I – INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

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

Les travaux de ravalement de façade doivent être soumis à déclaration préalable, comme toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (changements de menuiseries, châssis de toit, modifications d'ouverture, ...).

INSERTION DES ÉQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

• Les raccordements électriques et téléphoniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain.

• Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations seront équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements seront raccordés.

Pour les maisons individuelles, on privilégiera le raccordement en souterrain ou sous toiture.

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

Les caissons techniques sont, dans la mesure du possible, intégrés à la façade ou à la clôture.

ADAPTATION AU TERRAIN ET AU CLIMAT

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

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

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

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

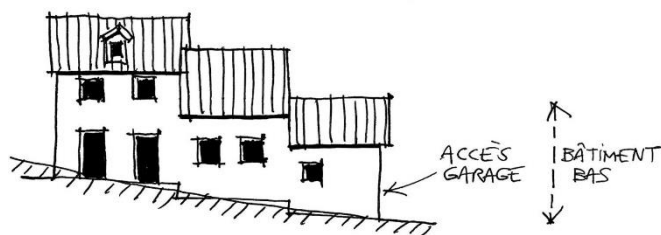
IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

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

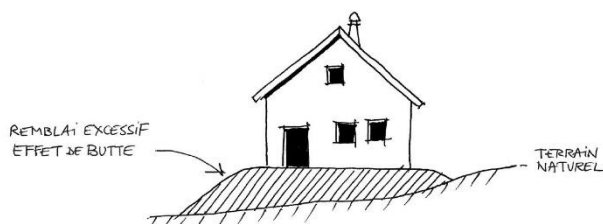
- **Si le terrain est en pente,** il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ».



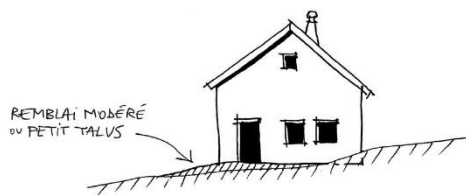
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

II – LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS (hors sous-secteur UBep)

Ils doivent respecter les principes suivants :

1- FAÇADES

— Saillies

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

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

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

— Matériaux

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

— Couleurs

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive ; un ton « pastel » ou couleur éteinte est préféré.

Les couleurs retenues pourront être celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), disponible en mairie.

Une peinture minérale ou un badigeon à la chaux seront appréciés.

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

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

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

— Ouvertures

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

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

2- TOITURES

Dans la mesure où il n'apparaît pas une organisation spécifique des toitures dans la rue (notamment en zone UA), l'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur d'énergie solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.

En cas de toit en pente, les toitures pourront être assorties de croupes en pignon et seront recouvertes de tuiles « rouge-brun » (ou « gris-noir »), sauf impossibilité technique due à la végétalisation de la toiture et à la pose de panneaux solaires.

Les toits plats et les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

En toute zone, les toitures présentent un débord, au moins égal à 40 cm, sauf en cas de toiture-terrasse et d'impossibilité technique due à une implantation en limite.

La **pose de capteurs solaires** est autorisée. Les panneaux seront bien intégrés dans la toiture, afin de donner à cette dernière une finition soignée ; en cas de remplacement, les anciens panneaux doivent être retirés.

Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et autres événements seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage.

3- RÉHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES OU EXISTANTES

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

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

Sont autorisées :

- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal,
- les adjonctions en façade, en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis (voir croquis page suivante).

Toute modification des ouvertures conservera les éléments architecturaux existants : encadrement de pierre, porte de grange...

Dans l'ancien, les verrières ou lucarnes rampantes sont à privilégier comme modes d'éclairage sur les toitures.

Toutefois, les châssis rampants, intégrés à la toiture, sont autorisés, dès lors qu'ils n'occupent pas plus d'un tiers de la longueur de la toiture.

— Ouvertures

Dans toutes les zones, pour toutes modifications apportées aux façades existantes, le caractère du bâti devra être respecté : types d'ouvertures (fenêtre, porte cochère...) et proportions, modénatures, tels l'encadrement de baies, les appuis de fenêtres, les corniches, et les linteaux.

III – LES ANNEXES²² (hors sous-secteur UBep)

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

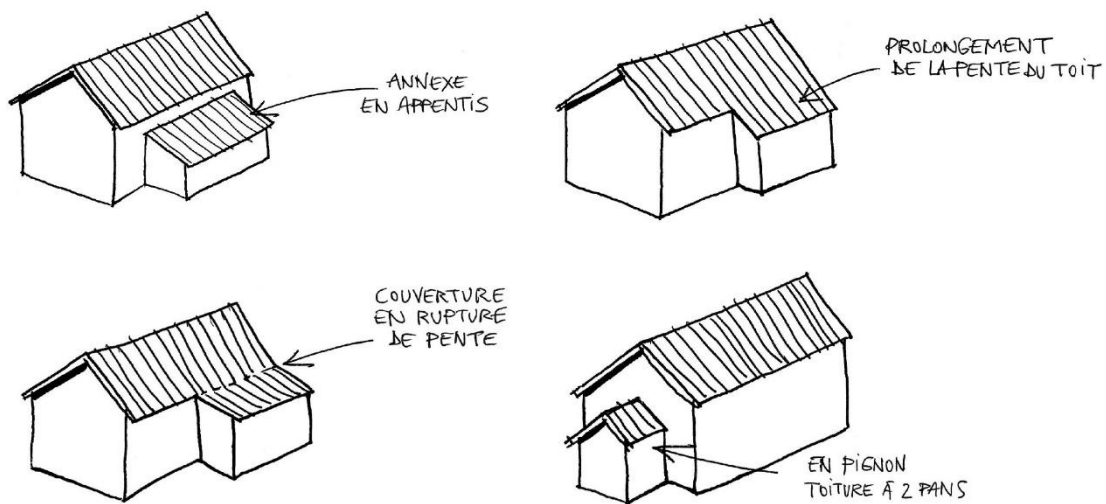
Les toits « mono pente » sont toutefois admis (voir croquis ci-dessous).

Les **annexes et abris isolés** seront soit traités dans un matériau unique, soit enduits et tuilés. Dans tous les cas, ils doivent présenter un aspect de finition suffisant.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

En zone N, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

Exemples d'adjonctions autorisées :



IV – LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments d'exploitation, autres que les silos, sont couverts de toitures à deux pans.

Ils observent une pente minimale de 20°.

La couleur des bâtiments s'harmonise avec le milieu environnant.

Les couvertures des bâtiments peuvent être réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion de la tôle non laquée.

Les teintes des façades s'harmonisent avec le paysage naturel : une couleur sombre s'intégrant au paysage est préférée à une teinte trop claire.

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

²² Une annexe est considérée comme non habitable.

V – LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ (hors sous-secteur UBep)

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

Sauf en zone UE, les murs frontons ou acrotères masquant les toits en pente sont interdits.

En zone UE et en secteur UBe, les couvertures des bâtiments pourront être réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion de la tôle non laquée.

VI – DISPOSITIONS CONCERNANT LE SOUS-SECTEUR UBep

Toute **modification ou transformation** des bâtiments existants doit, tel qu'indiqué dans le préambule du CPA, respecter l'esprit d'origine de l'architecture ; ceci est d'autant plus important que chaque bâtiment a ses propres caractéristiques, le site du lycée Diderot ayant été conçu dans la volonté de constituer un mini village disposant d'une variété de formes, de matériaux et d'architectures.

Toute **extension créée** à un bâtiment existant ne doit pas obligatoirement reproduire exactement l'architecture initiale. L'extension doit néanmoins trouver le bon équilibre dans son langage architectural qui permette de comprendre qu'il s'agit d'un prolongement du bâtiment existant et qu'il diffère des bâtiments voisins. Le seul recours à la couleur de façade et/ou de toiture n'est pas suffisant.

Toute **construction nouvelle** au sein du site du lycée Diderot doit développer une logique architecturale qui permette à la fois de l'identifier individuellement comme chacun des autres bâtiments du site, et à la fois de s'intégrer au sein du « village » du site.

– **Habitations :**

En raison de la variété architecturale du site et des possibilités autorisées, tout nouveau bâtiment à usage d'habitation (logement de fonction, internat...) doit par son architecture être identifiable en tant que tel et ne pas être confondu avec un bâtiment administratif ou pédagogique de l'établissement.

– **Matériaux :**

Les bâtiments existants présentent une diversité de matériaux apparents en façade et en toiture.

Dans le cas d'une **transformation ou extension** d'un bâtiment existant, les façades et toitures doivent adopter des matériaux apparents qui correspondent à ceux du bâtiment initial pour assurer une cohérence d'ensemble. Cela n'exclut pas d'autres matériaux correspondant à des usages ou fonctions spécifiques (exemple : véranda, verrière...).

Dans le cas d'une **construction nouvelle**, les façades et toitures doivent adopter des matériaux apparents qui :

- correspondent à une même logique de langage architectural que les autres bâtiments du site,
- correspondent au programme du bâtiment. Par exemple, si la construction nouvelle abrite un nouvel atelier d'apprentissage, elle pourra conjuguer les mêmes matériaux que ceux visibles sur les ateliers existants.

– **Couleurs :**

Initialement, les bâtiments du site étaient colorés et différents les uns des autres.

Depuis, un ravalement a fait disparaître ces couleurs ; les bâtiments disposent actuellement de couleurs de façade beaucoup plus neutre et homogènes, à l'exception des couleurs liées à leurs matériaux de façade diversifiés.

Que ce soit sur une construction neuve ou lors d'un ravalement de bâtiments existants, l'introduction de nouvelles couleurs dans le site :

- doit répondre à une logique d'ensemble ;
- ne doit pas conduire à faire ressortir un bâtiment davantage qu'un autre par l'usage de la seule couleur, tel que par l'application de couleurs trop vives ou d'un trop fort contraste.

— Ouvertures :

La disposition et les formes des baies diffèrent d'un bâtiment à l'autre du site. Bien que la courbe soit présente via quelques baies cintrées et un gros oculus, la majorité des baies demeure la forme rectangulaire combinée ou agencée de sorte à composer des redents et limiter l'alignement régulier ou l'ordonnancement traditionnel en façade.

Dans le cas d'une **transformation ou extension** d'un bâtiment existant, les baies doivent respecter ou s'approcher le plus possible de l'esprit du bâtiment existant, dans leur forme et leur disposition sur la façade comme en toiture.

Dans le cas d'une **construction nouvelle**, les baies doivent adopter dans leurs formes et leur disposition sur la façade un principe de composition équivalent aux autres bâtiments du site. Si le programme abrité par la nouvelle construction existe déjà par ailleurs sur le site, les baies peuvent reproduire le même principe de composition en façade. Dans les autres cas, une composition originale de baies est autorisée dès lors que :

- l'originalité et l'excentricité ne soient pas les seuls guides du projet ;
- les baies suivent un à deux principes de forme et de composition au maximum par bâtiment ; la multiplication des formes et des effets de style sont interdits.
- la façade composée par ces baies trouve une logique faisant écho aux autres bâtiments du site ;
- les baies ne répondent pas à une composition ordonnancée classique en façade. De même, à l'opposé, les façades toutes vitrées et autres compositions de baies d'architecture contemporaine qui pourrait être l'objet de n'importe quel projet ailleurs. Ces configurations sont interdites.
- l'éclairage en toiture respecte des solutions qui excluent les lucarnes (traditionnelles ou contemporaine), de sorte à conserver une cohérence d'unité avec les autres bâtiments du site.

— Toiture :

Le site du lycée Diderot dispose de bâtiments aux toitures variées dans leur forme, pente, orientations et matériaux.

Dans le cas d'une **transformation ou extension** d'un bâtiment existant, la toiture doit conserver le même principe que la toiture du bâtiment initial, dans son type, sa forme et ses matériaux. L'orientation similaire de la toiture est préférable mais peut différer en cas de nécessité technique. Quant aux matériaux, ils peuvent différer pour partie en cas de verrière par exemple.

Dans le cas d'une **construction nouvelle**, la toiture doit s'inspirer de celles existantes sur le site, notamment dans le cas d'un bâtiment abritant un programme préexistant sur le site (atelier, salles de cours, administration, etc.). Le type de toiture doit également répondre à une logique fonctionnelle du bâtiment.

Des formes et matériaux de toiture non présents parmi les autres bâtiments du site sont autorisés dès lors que :

- un écho architectural sans heurt puisse s'opérer avec les autres bâtiments voisins ;
- les effets de rupture ou de décrochements de pans de toit soient absents ou très limités ;
- l'originalité et l'excentricité ne soient pas les seuls guides du projet.

En raison de l'originalité atypique des toitures des bâtiments du site du lycée Diderot, le débord de toit de 40 cm par rapport au plan de la façade n'est pas imposé. Toutefois, un larmier ou tout autre dispositif équivalent doit compenser cette absence, ou insuffisance, de débord de toit.

La toiture terrasse, accessible ou non, est interdite comme type de toiture principale.

Elle est autorisée comme effet secondaire du bâtiment, tel qu'un élément de transition entre volumes bâtis ou toiture d'annexe accolée, dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la nouvelle construction.

VII – LES CLOTURES

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

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

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

L'édification de clôtures est soumise à **déclaration préalable**.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.

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

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

En zone UE, la hauteur maximum autorisée est de 2 mètres sous réserve que la clôture se situe en retrait de 50 cm de l'emprise de la voie. Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage (simple ou reposant sur un mur bahut de 0,50 m maximum) doublé d'une haie vive (à l'extérieur).

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

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

VIII – LES PLANTATIONS ET LES HAIES

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

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

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

On pourra se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie.

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	Liaison douce reliant la Grande Rue et le gymnase	Commune	3 m x 130 m
2	Liaison mixte (piétons-cycles-véhicules) à la zone 2AU « Au Breuil »	Commune	7 m x 90 m
3	Élargissement du carrefour de la Grande Rue avec la rue de la Libération	Commune	0,80 ares
4/ SUPPRIMÉ			
5	Voie de desserte à sens unique –Desserte de la zone 1AU « Les Chenevières »	Commune	5,5 m x 35 m
6	Liaison douce entre la rue d'Urcerey et la zone 1AU « Champs Rougeot »	Commune	3m x 20 m
7	Voie de desserte à la zone 1AU des « Champs Rougeot »	Commune	7m x 25m

CARTES DES ALÉAS DES ZONES INONDABLES ET COTES DE LA CRUE CENTENNALE

Les cartes ci-après sont extraites de l'étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce sur les départements du Territoire de Belfort et de la Haute-Saône réalisé en septembre 2013.

		ETUDE DES CRUES HISTORIQUES ET DES ALÉAS DU BASSIN DE LA DOUCE	
Commune Barillies		Planche 05	
Cours d'eau La Douce		Echelle : 1:5 000 	
FiT13-AD0506 - Janvier 2013		