



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

3

Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plan de zonage



Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal :

03 décembre 2014

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal :

23 mai 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal :

27 février 2019

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
PRÉAMBULE.....	5
A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU.....	5
B. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.....	5
INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	10
RÈGLES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	12
A. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	12
B. MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAÎTRISE DE L'URBANISATION.....	13
C. QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	14
D. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS).....	23
E. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	25
F. AUTRES RÈGLES.....	27
TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE (U).....	28
CHAPITRE 1 – ZONES UA, UB.....	29
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	29
I.1. Destination et sous-destinations.....	29
I.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	29
I.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	29
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	30
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	30
II.2. Qualité architecturale et paysagère.....	33
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	33
II.4. Stationnement.....	33
III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	34
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	34
III.2. Desserte par les réseaux.....	36
TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (AU).....	38
CHAPITRE 2 – ZONE 1AU.....	39
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	39
I.1. Destination et sous-destinations.....	39
I.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
I.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	40
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	40
II.2. Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	43
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	43
II.4. Stationnement.....	43
III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	44
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	44
III.2. Desserte par les réseaux.....	46

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A).....	48
CHAPITRE 3 – ZONE A.....	49
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	49
I.1. Destination et sous-destinations.....	49
I.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49
I.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	50
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	50
II.2. Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	50
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	50
II.4. Stationnement.....	51
III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	51
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	51
III.2. Desserte par les réseaux.....	51
TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N).....	53
CHAPITRE 4 – ZONE N.....	54
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	54
I.1. Destination et sous-destinations.....	54
I.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	54
I.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	54
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	55
II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	55
II.2. Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	55
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	55
II.4. Stationnement.....	55
III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	56
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	56
III.2. Desserte par les réseaux.....	56
LEXIQUE.....	58

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

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

A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Division du territoire en zones

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

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

- **La zone UA** est une zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte la majeure partie des constructions anciennes du village. Cette zone accueille également la Mairie. La zone UA comporte un **secteur UAc** correspondant au cimetière.
- **La zone UB** est une zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte les constructions récentes du village.

La zone à urbaniser (AU) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III. Elle concerne un secteur urbanisable à court terme sis au lieu-dit « Sur le Poul ».

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

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

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

Il s'agit d'une zone de protection :

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

Elle comprend

- un secteur **Ne**, à forte valeur écologique et paysagère, aux protections renforcées, qui correspond aux zones humides présentes
- et un secteur **Nc** correspondant au cimetière paysager.

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1. à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

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

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

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

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

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

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

- 1) Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2) Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté¹ du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3) Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4) Les pompes à chaleur ;
- 5) Les brise-soleils. »

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

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

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

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

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

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]

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

Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Servitudes d'utilité publique

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

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

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

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

Champ d'application des opérations

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

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

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

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

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

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

À ce jour, la commune de Buc n'a pas fait l'objet d'un arrêté de zone de préemption de prescriptions archéologiques.

Découvertes fortuites :

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

Lotissements

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

Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des immeubles voisins lors de leur implantation ou de leur extension.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

A Buc, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense six bâtiments ou groupes de bâtiments agricoles du règlement sanitaire départemental.

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

Zonage d'assainissement

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

Buc a réalisé son zonage d'assainissement dans le cadre de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine.

Le village est classé en zone d'assainissement collectif.

Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Risque Sismique

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

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

Retrait-Gonflement des Argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) 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 tissu urbain de Buc est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, le reste du territoire communal est en zone d'aléas faible à moyen (cf. Etat initial de l'environnement du Rapport de Présentation).

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

Mouvements de Terrain

Buc est concernée par :

- *des zones marneuses favorables aux glissements de terrain,*
- *des effondrements entre le bois de la Côte et le village,*
- *et l'aléa liquéfaction (zones de tourbières et de boisements tourbeux).*

(cf. Etat initial de l'environnement du Rapport de Présentation)

Le Radon

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

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

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

À Buc, le risque est faible (1 sur 4).

Atlas des Zones Inondables du Bassin de la Douce

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

La zone inondable concerne essentiellement une partie du quart Nord-Est du territoire communal, au sein du massif forestier du Chaufour.

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

Canalisations de Transport de Matières Dangereuses

La commune de Buc est impactée par la zone d'effets de la canalisation de gaz naturel haute pression passant au Sud de la commune, sur le territoire communal d'Echenans-sous-Mont-Vaudois) :

MORELMAISON-OLTINGUE, Ø 900 mm, 85 PMS bars

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

	SUP 1
Ø 900 mm, 85 PMS bars	470 m

Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

→ SUP1 : 470 m de part et d'autre des canalisations

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

Coordonnées de l'exploitant : G.R.T. Gaz. Direction des Opérations, Pôle Exploitation Nord Est, Département Maintenance, Données et Travaux Tiers, Boulevard de la République, BP 34, 62232 ANNEZIN - ☎ 03 88 18 33 15

RÈGLES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

A. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Éléments du patrimoine

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

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
A	Les puits	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant de les mettre en valeur.
B	Les croix	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien permettant de les mettre en valeur.
C	La Vierge	Destruction interdite. Actions de réhabilitation et d'entretien de la statue et de ses abords.

Éléments du paysage

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

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
1	Alignement d'arbres de part et d'autre de la rue de Bavilliers	Les arbres présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.
2	Quatre chênes remarquables le long de la rue de la 5 ^e Division Blindée	Les arbres présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100%). Aucune construction n'est autorisée.

Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43 4°, 9 secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Les OAP patrimoniales et de secteurs d'aménagement ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques, toutefois les projets concernés par ces OAP doivent leur être compatibles.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

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

Taxe d'Aménagement (TA)

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

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

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

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

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

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

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

surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale.

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

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

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

C. QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Préambule : construire avec le paysage – construire le paysage

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

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

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

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

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



Construction et développement durable : construire en respectant l'environnement

Cette démarche implique notamment :

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

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

Inscription des constructions dans l'environnement et le paysage

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

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

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

Insertion des équipements dans le paysage

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

Antennes paraboliques et installations techniques :

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

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

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

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

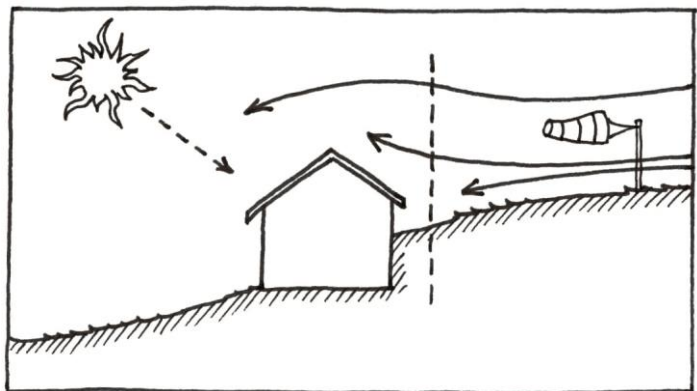
Adaptation au terrain et au climat

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

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

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

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



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

Implantations et terrassements

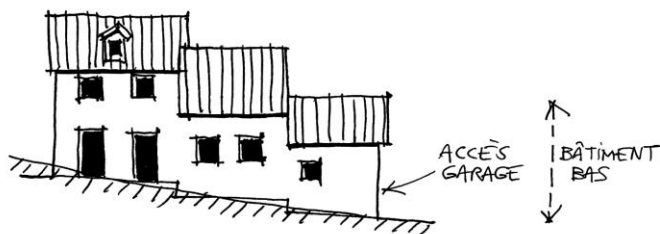
Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.

Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » dont les pentes n'excéderont pas 10%.

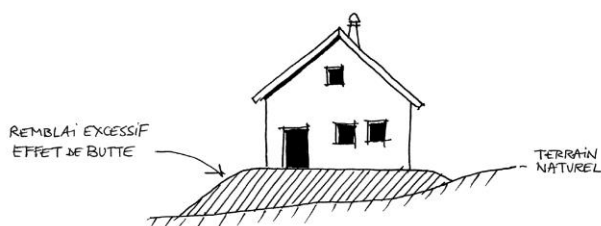
• **Si le terrain est en pente**, il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ».



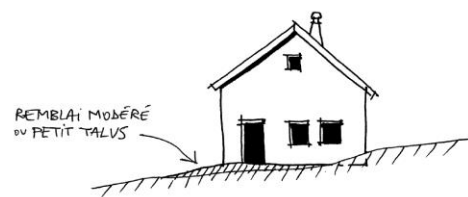
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions

Elles doivent respecter les principes suivants :

1- FAÇADES

— Saillies

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

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

— Matériaux

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

— Couleurs

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le noir est pros crit.

Une peinture minérale ou un badigeon à la chaux sont à privilégier.

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

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

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

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

— Ouvertures

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

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

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

2- TOITURES



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

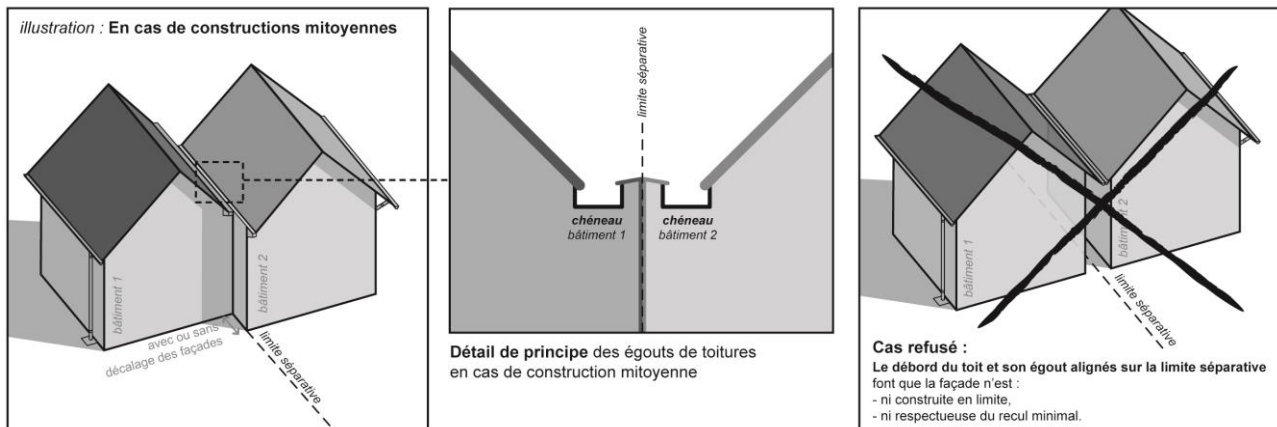
En zone UA, les constructions sont composées de toits à 2 pans (avec croupes éventuelles autorisées), dont les pentes sont comprises entre 30° et 50°.

En zone UA, l'axe de faîtage principal doit être parallèle à la plus grande dimension de la construction.

Dans les autres zones, les pentes de toit ne sont pas réglementées.

En toutes zones, les toitures présentent un débord² de 50 cm minimum. Cette disposition n'est pas applicable aux toitures-terrasses, aux lucarnes ou en cas d'impossibilité technique due à une implantation en limite.

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



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

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

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

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

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

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

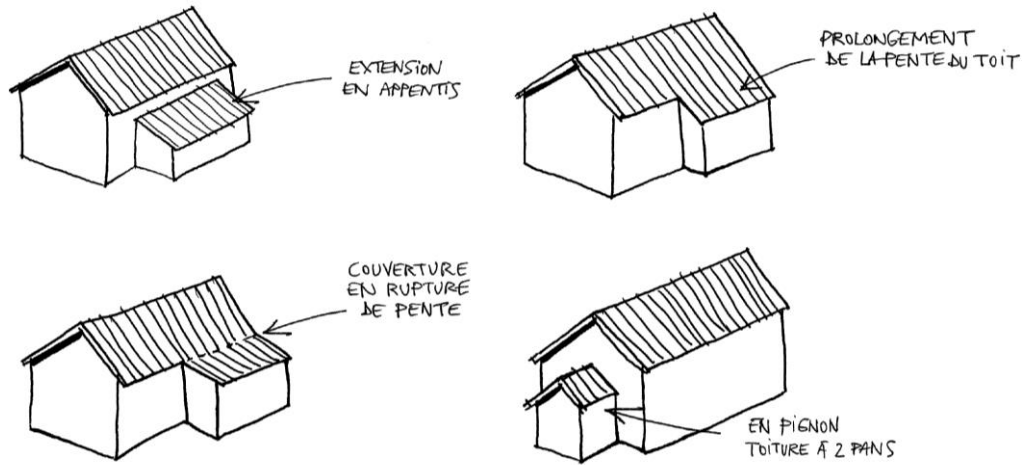
Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Les conduits de cheminée et autres événements seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage, sauf en cas d'impossibilité technique.

² **Débord de toiture** : le débord de toiture est calculé sans l'égout.

Les annexes³

Les **garages et autres éléments intégrés ou accolés** au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture...).
En zone UA, les toits monopente sont toutefois admis (*voir croquis sur les adjonctions*).

Exemples d'adjonctions autorisées :



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

Les pentes de toit des constructions annexes ne sont pas règlementées.
En cas de toit en pente, la toiture doit avoir un aspect tuiles, dans les tons rouges ou ardoisés.

En zone N, les façades doivent être soignées et s'intégrer au paysage naturel (aspect bois, tons verts ou bruns).

³ **Annexe** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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



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

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

Sont autorisées :

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

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

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

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

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

Les exploitations agricoles et forestières

Les constructions, autres que les silos, les serres et les tunnels, sont couvertes de toitures à deux pans. La pente minimale des toitures est fixée à 10°.

Les teintes des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec le paysage naturel : couleurs, formes et textures du bâtiment doivent se rapprocher le plus possible de celles du paysage local. Les façades des bâtiments doivent présenter soit un aspect bardage bois soit être de couleurs sombres ou éteintes.

La toiture doit présenter un aspect tuiles dans les tons rouges sombres.
Le blanc pur et le noir sont proscrits.

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

En zone A, les constructions à usage d'habitation reçoivent le même traitement que les habitations de **la zone U**.

En zone U, les exploitations agricoles et forestières reçoivent le même traitement que les constructions à usage d'habitation.

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

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

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

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

La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes. Le noir est proscrit.

Les Clôtures



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

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

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

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

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Les clôtures et haies ne doivent pas excéder 1,20 m de hauteur sur rue et 1,80 m en limite séparative.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 m. Elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage...) dans la limite de 1,20 m et 1,80 m de hauteur pour l'ensemble, respectivement sur rue et en limite séparative.

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

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



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

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

Les plantations et les haies



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

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

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

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

D. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)



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

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

Calcul du CBS

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

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

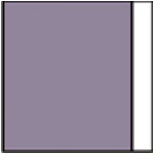
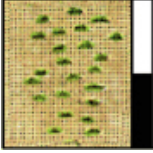
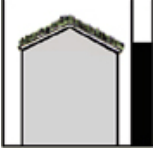
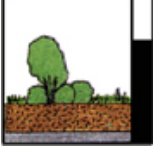
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

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

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;*
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).*
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0,7).*

Coefficient valeur écologique
par m² de type de surface

Description des types de surface

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

E. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

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

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

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

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

Déroptions (article L.152-4 du code de l'urbanisme)

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

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

Déroptions (article L.152-5 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Clôtures

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

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

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

Travaux de ravalement de façade

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

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

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

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

Travaux sur bâti existant

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

Permis de Démolir

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

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

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

Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme⁴. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

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

F. AUTRES RÈGLES

Stationnement

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

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

⁴ 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.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

CHAPITRE 1 – ZONES UA, UB

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

I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

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

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

Sont interdits :

- 1.1. L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, sauf pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- 1.2. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point 1.6 de l'article I.2.

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

Sont soumises à des conditions particulières :

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

La surface de ces constructions est limitée à 300 m² de surface de plancher.

- 1.2. La création de nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière : seules les extensions des exploitations existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées.
- 1.3. Nonobstant l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, un espace réservé au

stationnement sécurisé des vélos doit être prévu à la construction et doit disposer d'un accès direct sur l'extérieur ; cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- 1.4. Un garage est autorisé par construction principale, de préférence intégré (silos et parkings souterrains admis) ou accolé à la construction.
- 1.5. Chaque annexe⁵, autre que le garage, est inférieure à 40 m².
- 1.6. 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 ;
 - dès lors qu'ils se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.
- 1.7. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - ne portent pas atteinte au paysage.
- 1.8. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.9. **En secteur UAc**, seules sont autorisées les constructions et installations liées au cimetière.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter **à au moins 4 m** de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation du public.

En toutes zones :

Les annexes doivent, s'implanter en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

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

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

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

⁵ Annexe : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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

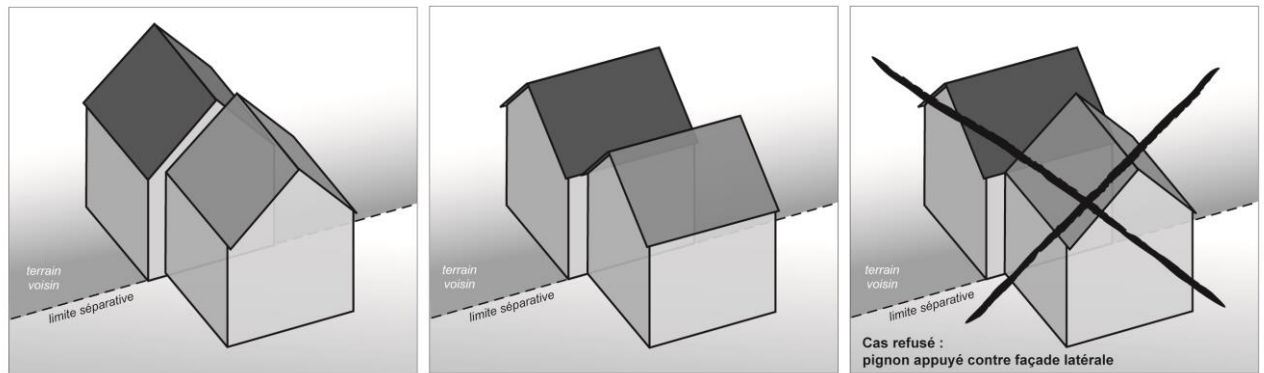
L'implantation en limite séparative s'apprécie par rapport aux façades des constructions et non par rapport aux éléments liés à la toiture (débord, égout, ...).

En zone UA, les constructions doivent s'implanter à au moins 2 mètres de la limite séparative.

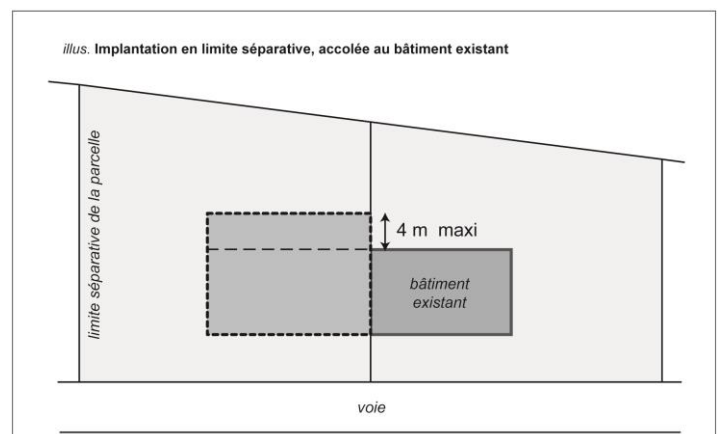
En zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- soit à au moins 3 mètres de la limite séparative,
- soit en limite séparative uniquement lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin ou lors de la construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :
 - la même hauteur,
 - la même typologie de toiture (toitures-terrasses ou pans de toitures lesquels comportent le même sens de faîtage principal et les mêmes pentes de toit),
 en limite séparative.

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



En limite, les 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...).



En toutes zones, les constructions inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol et inférieures ou égales à 3 m de hauteur totale doivent s'implanter à au moins 1 m de la limite séparative.

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

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

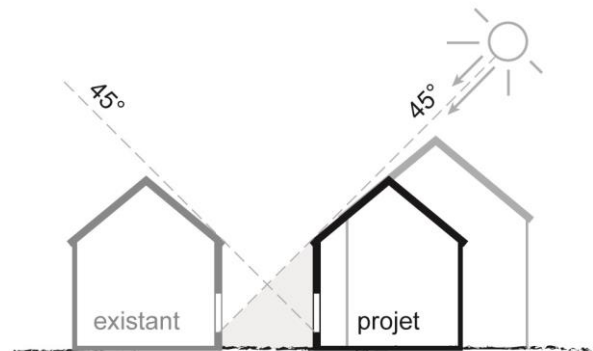
Espace minimum

Entre deux constructions non contiguës⁶, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

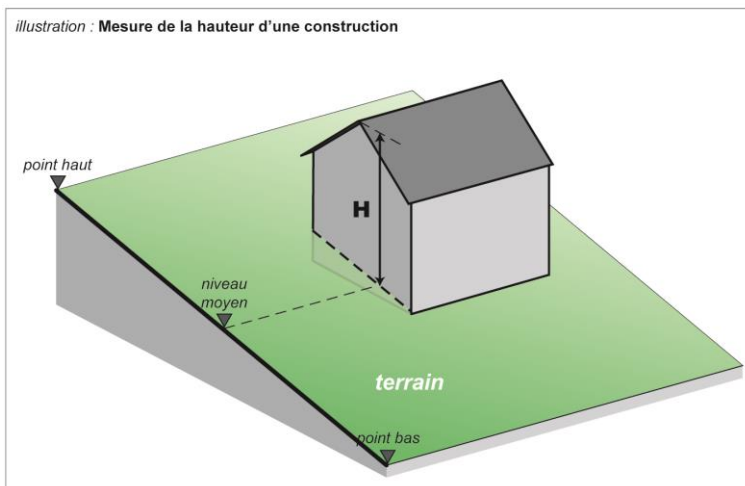
L'espace minimum imposé est de 6 mètres entre deux constructions principales.

Prospect

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



II.1.4.HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

❖ Construction à destination d'« Habitation » et « Commerce et activités de service »

La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 5 m.

❖ Construction à destination de « Exploitation agricole et forestière » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 10 mètres.

❖ La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

⁶ Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Cf. partie C des règles applicables en toutes zones des dispositions générales.

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

Les espaces libres⁷ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les essences fruitières sont à privilégier.

En cas de suppression d'arbres, au moins un arbre doit être replanté au sein de l'unité foncière du projet.

Le coefficient de biotope par surface⁸ doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts en pleine terre.

Pour les haies vives⁹, une trop grande opacité est à éviter. Un mélange de diverses essences locales est à privilégier (*résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées*).

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

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

II.4. STATIONNEMENT

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

Deux roues

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

Véhicules

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- 2 places de stationnement jusqu'à 170 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m².

Le nombre de m² pris en compte est le total après travaux.

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

- 1 place par logement.

⁷ 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.

⁸ Coefficient de Biotope par Surface : voir définition et mode de calcul dans la partie D des Règles applicables en toutes zones.

⁹ 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.

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

Pour les activités autorisées :

- 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

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

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

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.

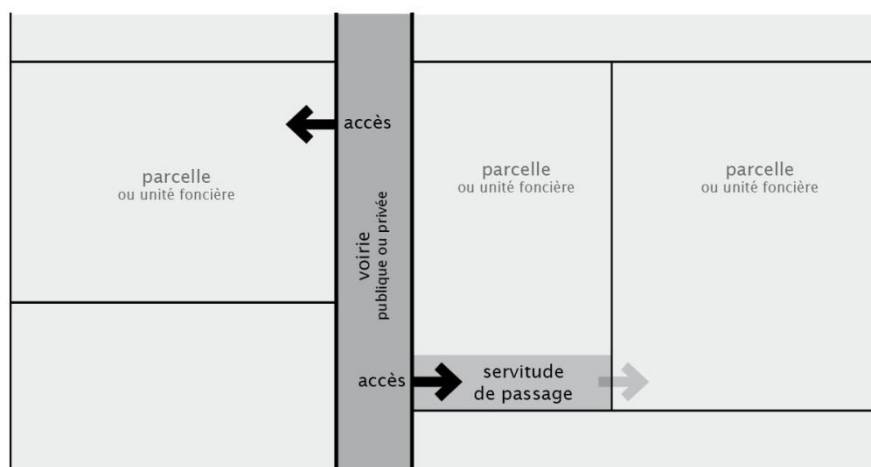
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

III.1.1. ACCÈS

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



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

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

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

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

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

III.1.2. VOIRIE

Prescriptions générales

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

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

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

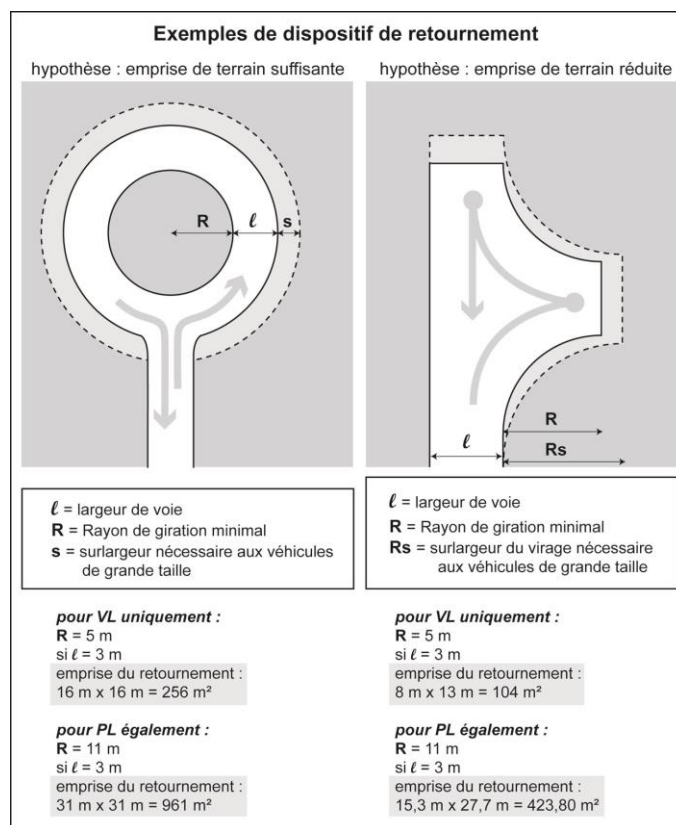
Voies à double sens : Largeur minimale d'emprise : 7 m

Voies à sens unique : Largeur minimale d'emprise : 5 m

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

Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise minimale de 6 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.



Toutefois, la création d'une aire de retournement n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en 2^{ème} ligne. Dans ce cas, la largeur minimale d'emprise sera de 5 m.

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, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

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

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

III.2.2. ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

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

III.2.3. EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau).

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

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

III.2.4. RÉSEAUX SECS

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

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

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

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

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

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (AU)

CHAPITRE 2 – ZONE 1AU

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

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

I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

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

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

Sont interdits :

- 1.1. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point 1.6 de l'article I.3.

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- 1.1. Les constructions dès lors qu'elles s'implantent dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone. Toutefois, une réalisation en deux phases de cette zone est autorisée, à condition que l'aménagement prévu respecte les principes édictés pour l'ensemble de la zone.
- 1.2. Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

La surface de ces constructions est limitée à 300 m² de surface de plancher.

- 1.3. Nonobstant l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu à la construction et doit disposer d'un accès direct sur l'extérieur ; cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- 1.4. Un garage est autorisé par construction principale, de préférence intégré (silos et parkings souterrains admis) ou accolé à la construction.
- 1.5. Chaque annexe¹⁰, autre que le garage, est inférieure à 40 m².
- 1.6. 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 ;
 - dès lors qu'ils se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels.
- Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.
- 1.7. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - ne portent pas atteinte au paysage.
- 1.8. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent s'implanter à **au moins 4 m** de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Les annexes doivent s'implanter en retrait par rapport à la façade principale donnant sur rue.

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

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

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

¹⁰ Annexe : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

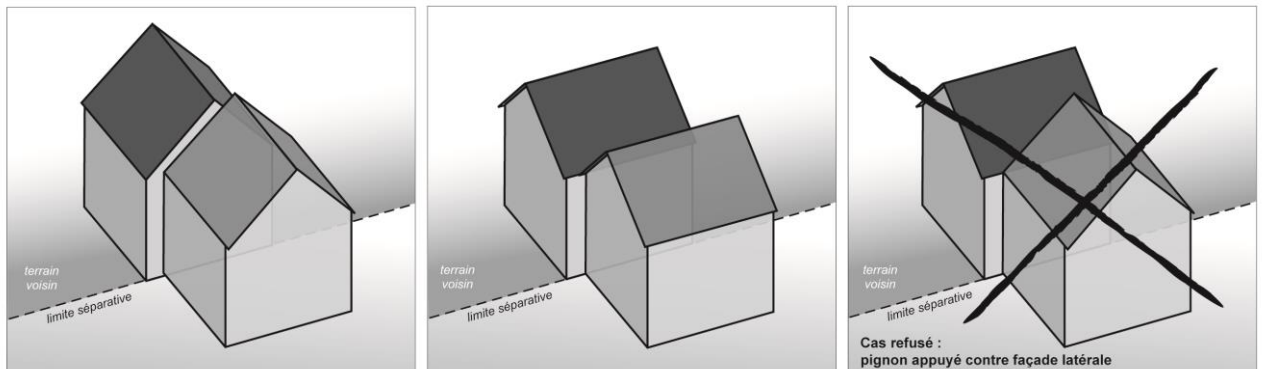
II.1.2.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en limite séparative s'apprécie par rapport aux façades des constructions et non par rapport aux éléments liés à la toiture (débord, égout, ...).

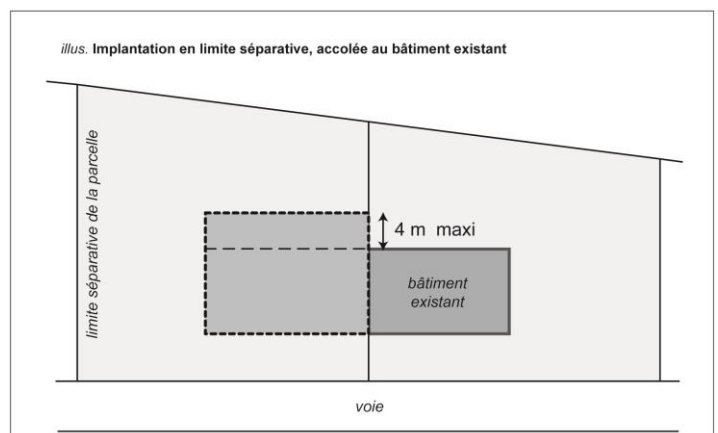
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à au moins 3 mètres de la limite séparative,
- soit en limite séparative lors de la construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :
 - la même hauteur,
 - la même typologie de toiture (toitures-terrasses ou pans de toitures lesquels comportent le même sens de faîtage principal et les mêmes pentes de toit),
 en limite séparative.

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



En limite, les 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...).



Les constructions inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol et inférieures ou égales à 3 m de hauteur totale doivent s'implanter à au moins 1 m de la limite séparative.

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

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

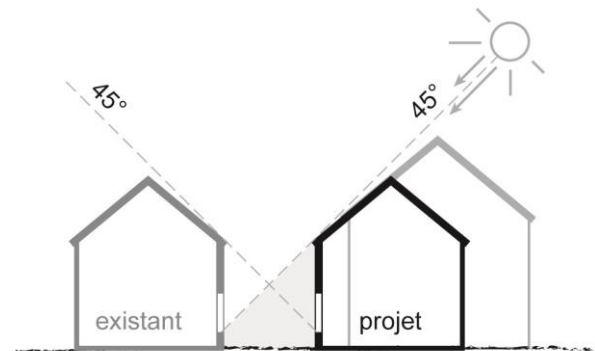
Espace minimum

Entre deux constructions non contiguës¹¹, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

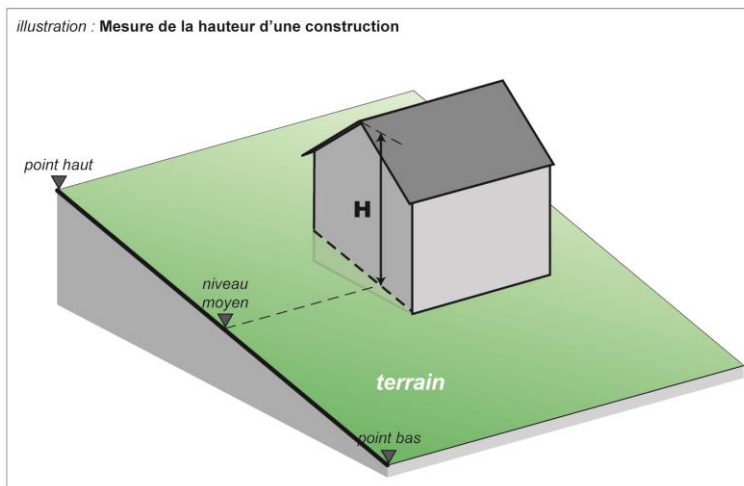
L'espace minimum imposé est de 6 mètres entre deux constructions principales.

Prospect

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



II.1.4.HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 5 m.

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

¹¹ Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Cf. partie C des règles applicables en toutes zones des dispositions générales.

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

Les espaces libres¹² de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les essences fruitières sont à privilégier.

En cas de suppression d'arbres, au moins un arbre doit être replanté au sein de l'unité foncière du projet.

Le coefficient de biotope par surface¹³ doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts en pleine terre.

Pour les haies vives¹⁴, une trop grande opacité est à éviter. Un mélange de diverses essences locales est à privilégier (*résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées*).

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

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

II.4. STATIONNEMENT

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

Deux roues

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

Véhicules

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- 2 places de stationnement jusqu'à 170 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m².

Le nombre de m² pris en compte est le total après travaux.

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

- 1 place par logement.

¹² 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.

¹³ Coefficient de Biotope par Surface : voir définition et mode de calcul dans la partie D des Règles applicables en toutes zones.

¹⁴ 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.

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

Pour les activités autorisées :

- 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

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

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

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.

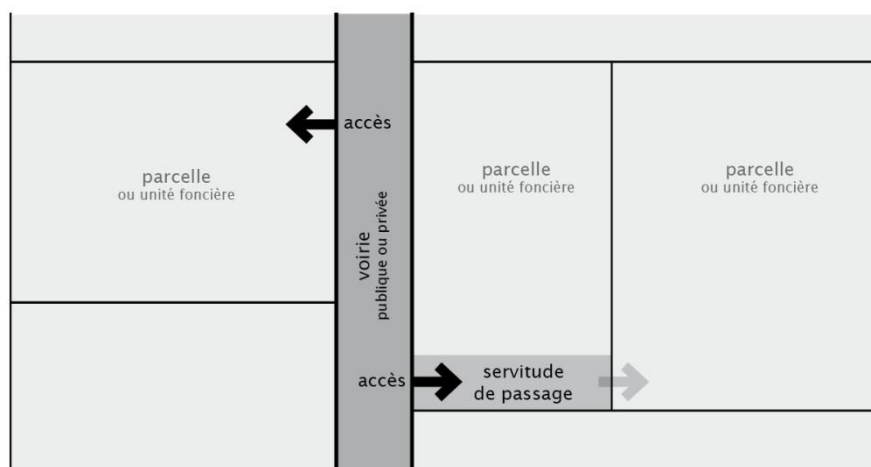
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

III.1.1. ACCÈS

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



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

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

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

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

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

III.1.2. VOIRIE

Prescriptions générales

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

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

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

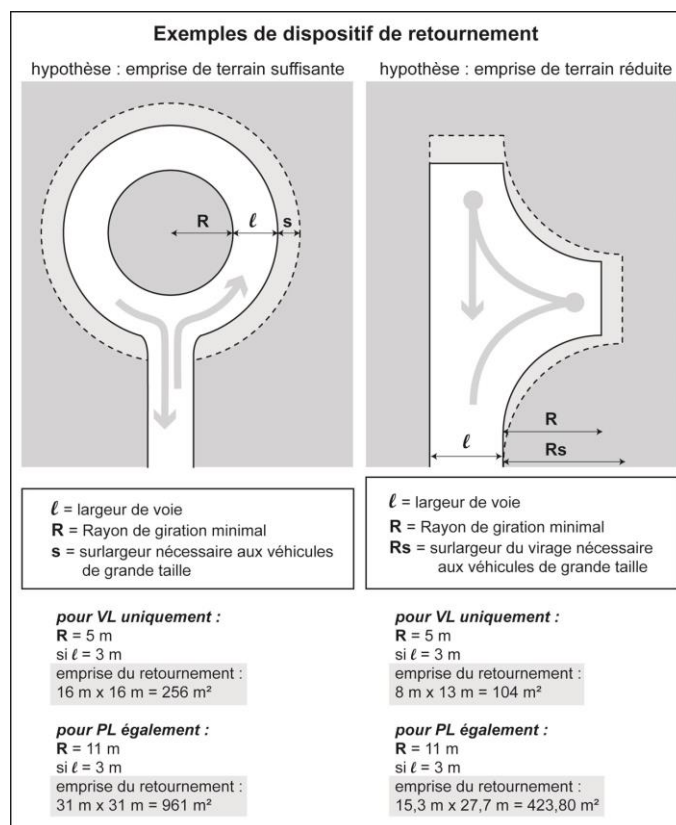
Voies à double sens : Largeur minimale d'emprise : 7 m

Voies à sens unique : Largeur minimale d'emprise : 5 m

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

Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise minimale de 6 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.



Toutefois, la création d'une aire de retournement n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en 2^{ème} ligne. Dans ce cas, la largeur minimale d'emprise sera de 5 m.

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, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

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

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

III.2.2. ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

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

III.2.3. EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau).

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

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

III.2.4. RÉSEAUX SECS

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

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

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent de préférence être réalisés en souterrain.

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

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

CHAPITRE 3 – ZONE A

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

I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont soumises à des conditions particulières :

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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension doit s'inscrire au maximum dans la largeur du bâti existant.

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

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

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

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

II.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole est fixée à 10 m.

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

La hauteur maximale des autres constructions admises ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes liées aux autres constructions admises ne doit pas excéder 5 m.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

II.4. STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, au minimum

- 3 places de stationnement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au minimum :

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

III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

III.1.1. ACCÈS

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

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

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

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

III.1.2. VOIRIE

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

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

III.2.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

III.2.1. EAU

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

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

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

III.2.2. ASSAINISSEMENT

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

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

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

III.2.3. EAUX PLUVIALES

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

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

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

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

III.2.4. RÉSEAUX SECS

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

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

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

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

CHAPITRE 4 – ZONE N

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

I.1. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

Sont interdits :

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

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- 1.1. Les installations et équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 1.3. Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- 1.4. En secteur Nc, seules sont autorisées les constructions et installations liées au cimetière.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 5 m par rapport aux autres voies publiques ou privées.

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

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

II.1.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

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

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

II.4. STATIONNEMENT

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

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

III.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

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

III.2.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

III.2.1. EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit :

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

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

III.2.2. ASSAINISSEMENT

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

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

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

III.2.3. EAUX PLUVIALES

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

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

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

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

III.2.4. RÉSEAUX SECS

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

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

LEXIQUE

Le terme « construction » s'applique à tous les projets venant s'implanter sur la commune sauf si une distinction est inscrite dans la suite du paragraphe.

Construction principale

Que ce soit pour les habitations ou les locaux d'activités, une construction principale a des dimensions plus grandes qu'une annexe et est affectée un usage principal, et ce, de manière pérenne.

Annexe

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

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

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

Attique

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

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

Combles

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

Constructions contiguës

Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...)

Débord de toiture

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

Emprise au sol

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

Espaces libres

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

Hauteur totale

La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au point le plus haut de la construction.

Implantation

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

Lucarne

Petite fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, pratiquée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles.

Modénature

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

Menuiserie extérieure

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

Panneau solaire

Terme générique désignant tous les panneaux permettant de générer de l'énergie grâce au solaire (photovoltaïque, thermique).

Reconstruction à l'identique

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

Toiture-terrasse

Toiture de très faible pente (maximum 5%).