

— DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE —

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

1.2 — Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

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

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

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

1.6 — Les garages en bande.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé.

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

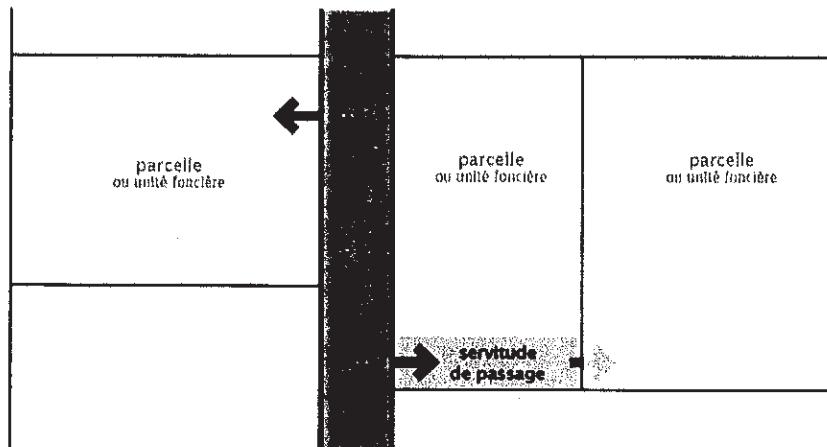
2.5 — Dans les zones inondables d'aléas résiduels, le plancher des constructions autorisées doit être situé au-dessus du terrain naturel.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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



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

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

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

3.1.4 — Les accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent, à la charge des propriétaires, être adaptés à l'opération et aménagés de manière à ne pas gêner la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux exigences de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2. — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales

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

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

Les voies ont une largeur minimale de :

- 5 mètres de chaussée et

- 7 mètres d'emprise.

3.2.2 — Les voies en impasse

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

3.2.3 — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries doit intégrer les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).

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

ARTICLE UE 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

4.1.1 — Pour les Installations Industrielles et artisanales nouvelles

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

4.1.2 — Pour les autres nouvelles constructions

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

4.2 — Assainissement

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

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

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

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

4.2.4 — Le rejet des eaux usées des activités dans le réseau d'assainissement collectif est subordonné à l'obtention d'une autorisation de rejet.

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

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

On privilégiera le recyclage des eaux de process.

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

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

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

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

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

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

ARTICLE UE 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 — En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m ou 5 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il est admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

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

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

L'espace minimum imposé est de 5 m.

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

ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT¹² DES VÉHICULES

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

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

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

12.4 — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés. Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

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

12.5 — Il est exigé :

— pour les logements de fonction, au minimum :

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

— pour les activités artisanales et industrielles, au maximum :

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

— pour les activités commerciales et tertiaires, au maximum :

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

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m² créée.

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

13.1 — 20 % des espaces libres¹³ seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à petit et à moyen développement (15 mètres maximum) et devront être en majorité d'essence locale.

13.2 — Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un traitement paysager. Elles comporteront 1 arbre pour 4 places.

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

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

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

¹³ Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.

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

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

	Pages
PRÉAMBULE	
I — INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	
II — LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS	
III — LES ANNEXES	
IV — LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	
V — LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ	
VI — LES CLOTURES	
VII — LES PLANTATIONS ET LES HAIES	
VIII — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	

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

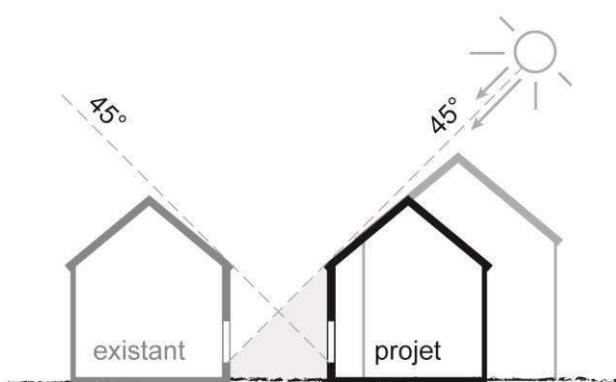
Les présentes dispositions architecturales constituent la rédaction des articles 11 de chaque zone "Aspect extérieur des constructions".

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

PRÉAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE – CONSTRUIRE LE PAYSAGE

- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de BAVILLIERS doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.
- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.
 - Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
 - Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des bâtiments contigus du même alignement ou des bâtiments les plus proches.
 - Toute extension doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.
- Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, il est conseillé d'attacher une importance particulière à l'orientation de son habitation et de celles de ses voisins.

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



Construction et développement durable : construire en respectant l'environnement

Cette démarche implique notamment :

- d'identifier les impacts environnementaux des projets ;
- de permettre la réalisation des projets urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques et garantissent une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur ;

- de permettre l'utilisation de matériaux "écologiques" ou "naturels", qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre ;
- de favoriser le recours aux énergies renouvelables...

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

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

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

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

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

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

INSERTION DES ÉQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les raccordements électriques et téléphoniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations seront équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements seront raccordés.
Pour les maisons individuelles, on privilégiera le raccordement en souterrain ou sous toiture.

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

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

ADAPTATION AU TERRAIN ET AU CLIMAT

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

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

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

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

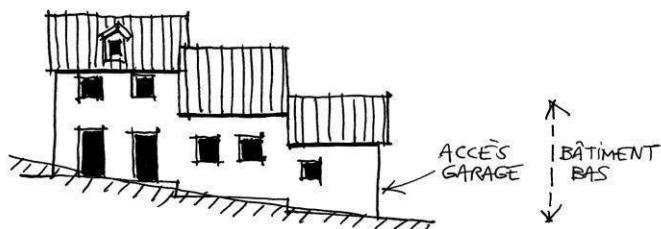
IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

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

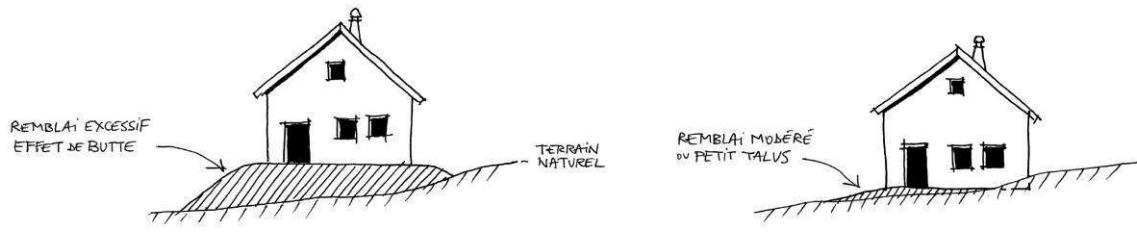
- Si le terrain est en pente, il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ».



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



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



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

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

II — LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Ils doivent respecter les principes suivants :

1— FAÇADES

— Saillies

Les capteurs solaires considérés comme des éléments d'architecture sont autorisés en façade.

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée, notamment avec les ouvertures.

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

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

— Matériaux

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

— Couleurs

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

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

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

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

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

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

— Ouvertures

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

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

2- TOITURES

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

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

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

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

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

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

Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale.

Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et autres événets seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîte.

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

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

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

Sont autorisées :

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

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

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

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

— Ouvertures

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

III — LES ANNEXES²¹

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

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

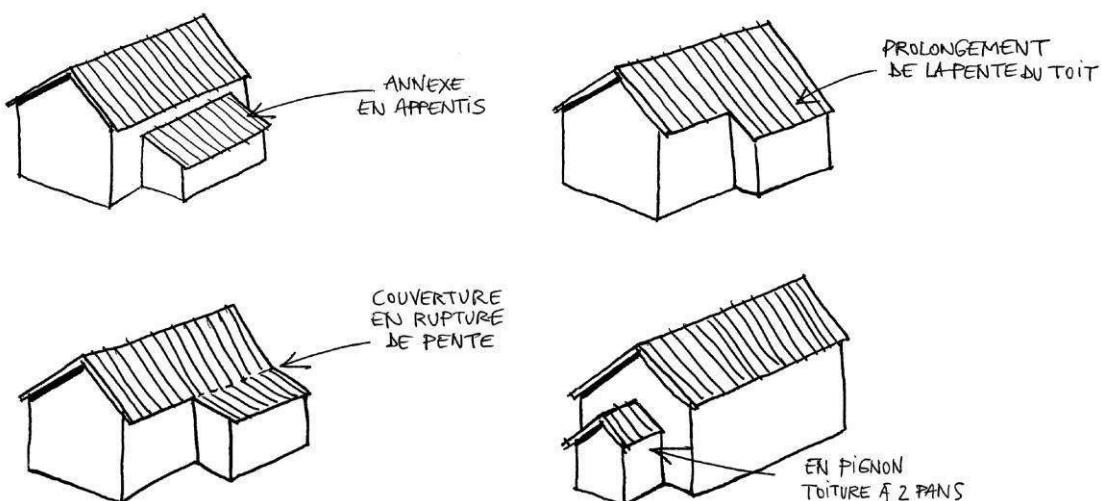
²¹ Une annexe est considérée comme non habitable.

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

La végétalisation de la toiture est autorisée.

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

Exemples d'adjonctions autorisées :



IV — LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments d'exploitation, autres que les silos, sont couverts de toitures à deux pans. Ils observent une pente minimale de 20°.

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

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

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

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

V — LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

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

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

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

VI — LES CLOTURES

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

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent. Leur traitement nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m, avec éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.

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

En toutes zones, pour les clôtures sises en bordures des voies, les éléments pleins sont interdits.

En limite séparative, les clôtures pleines en bois sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,80m de hauteur.

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

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

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

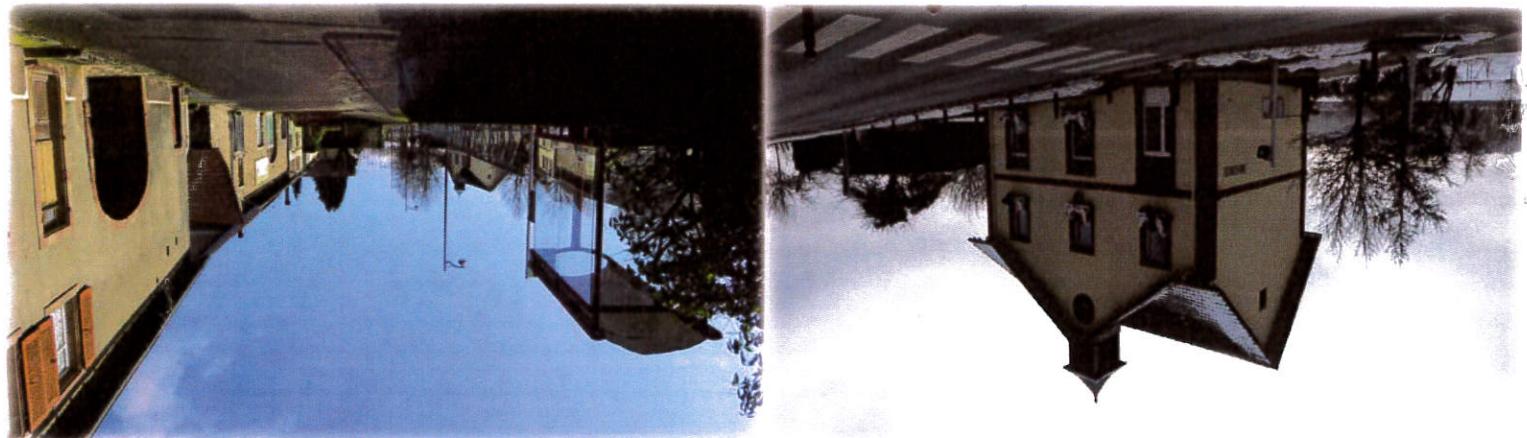
En zone inondable, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

VII — LES PLANTATIONS ET LES HAIES

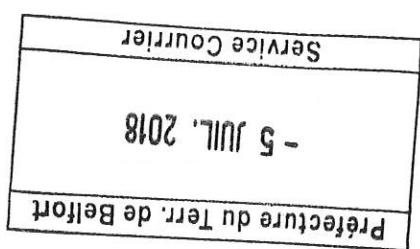
Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante. Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau,...) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (biodiversité, transparence, 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.



JUIN 2018



3.2. Plan de zonage - 1/2500ème

3.1. Pièce écrite

Règlement

DOSSEIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Argisans



DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE I — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE - U -	13
· DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U	13
· DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U	24
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER - IAU -	31
· DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U	31
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE - A -	42
TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - N -	48
· EMPLOACEMENTS RESERVES	52

SOMMAIRE

REGLEMENT

Article R.32-16 : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supposer sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détentre de gaz nécessaires pour l'opération. Si, le préfet, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de l'opération un local adéquat pour l'appareillage, moyennant paiement d'une indemnité globale et la détentre de gaz dans le secteur, il peut autoriser la construction d'un bâtiment à cet effet.

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies différentes 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 ;

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

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

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

Article R.111-2 : Le projet peut étre refusé ou n'être acceptable que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'est de nature à porter atteinte à la sécurité ou 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.

2.1. — Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1, à R.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-11 et R.111-27 qui restent applicables.

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

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

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5^e. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6^e. 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^e. 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^e. 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 lignes précedentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes interieures.
- Article R.111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :**
1. Les bois, végétaux et matériaux biosources 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 concerne ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble concerne ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les briques-soléils.
- Article R.111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2^e de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent au sens de l'article L. 111-16 ne saurait pas faire l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 permettre dans ledit les dispositifs de l'article L. 111-16 ne saurait pas faire l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-20.**
- Article R.111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques**
- 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'accordent avec un projet aidé par l'Etat.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les prescriptions d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.**
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :
- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de captures 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 individuel ;
 - les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les prescriptions d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

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

L'urbanisation et la destruction des espaces naturels : La reconstruktion à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition légale contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévoit des lois qui la régularisent.

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

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

2.8 – Stationnement

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

2.2.7. — Reconstruktion a l'identique
En toutes zones, la reconstruktion à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolii depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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

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 [...].

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

2.6. — Dérogations (Articles L.112-3 du code de l'urbanisme) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager peut délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable pour déroger aux règles de planification motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, par décision motivée, dans des délais relativement au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur d'urbanisme relatifs à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- 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 ;

- Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées des familles ;
 - mentionnées au 6. du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et de l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de dispositions du plan local d'urbanisme, être exigée pour les constructions destinées à l'habitation mentionnée à l'article L. 151-34 la réalisation de toute transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs finançés par l'Etat, avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accordent avec la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixe par décret en Conseil d'Etat.
- Pour les constructions regroupant plusieurs affectations, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.
- En cas d'activité, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.
- 2.9 — **Zonage d'assainissement**
- La commune d'Argiesans fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (CAGB) qui a compétence en matière de collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire. Cette dernière a approuvé son zonage d'assainissement le 14 décembre 2006 ; celui-ci sera modifié (concomitamment au PLU), afin d'être adapté au nouveau zonage du PLU.
- 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.
- 2.10 — **Clôtures**
- Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.
- 2.11 — **Travaux de ravalement de façade**
- Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clotures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- Dèsormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités.

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

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 entrepris 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.

- 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 modifiante n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
 - La loi modifiative 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 lez à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

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

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

Toutefois, conformément à l'article R.421-1-7-1 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal peut par délibération soumettre ces travaux à déclaration préalable.

- Ces permis sont délivrés dans les secteurs suivants :
- La RD83 est classée en catégorie 3 de la limite de la Haute-Saône jusqu'à l'entrée de l'agglomération (la différence entre les 2 catégories vient du changement de la réglementation de 2010). Les infrastructures et le matériel roulant depuis le chantier jusqu'à la sortie de cette agglomération sont dans la catégorie 4 de l'entrée jusqu'à l'entrée de la ville de Besançon - Belfort est également en catégorie 2 ; ce classement propose par Résau Ferre de France tient compte des améliorations intervenues sur les infrastructures et le matériel roulant depuis l'origine. Le secteur affecé par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
 - La RN1019 est en catégorie 2 ; le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
 - La RN1019 est en catégorie 2 ; le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
 - La RN1019 est en catégorie 2 ; le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
 - La RN1019 est en catégorie 2 ; le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;
- Ces dernières sont classées comme suit :
- A Argiesans, sont concernées la RD 83, la RN1019 et la voie ferrée.

3.3 — Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2010-281-0005 du 8 octobre 2010), s'appliquent des prescriptions renforçées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments. Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure). Sur les 5 catégories de classement, la n°1 est la plus bruyante.

A Argiesans, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSP) recense une seule exploitation rurale et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

3.2 — Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 permettant de déclarer l'ensemble des vestiges encore incognus ou non locales, en application des articles L.531-14 à 16 et R.531-8 à 9 du code du patrimoine, toutefois découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tel : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore incognus ou non locaux, en application des articles L.531-14 à 16 et R.531-8 à 9 du code du patrimoine, toutefois découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tel : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Découvertes fortuites :

Le secteur de l'agglomération de Besançon-Belfort est dans la catégorie 4 de l'entrée jusqu'à l'entrée de la ville de Besançon-Belfort. Les infrastructures et le matériel roulant depuis l'entrée jusqu'à l'entrée de la ville de Besançon-Belfort sont dans la catégorie 4 de l'entrée jusqu'à l'entrée de la ville de Besançon-Belfort. Le secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie ;

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

- liquidification des sols.
- érosion de berge
- éboulement,
- glissement de terrain,
- affaissement-effondrement,

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

3.7 — Mouvement de terrain

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

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

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'aleas (à priori nul, faible, moyen et fort).

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante :

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

- 38 % de la superficie du département n'est à priori pas argileux.
 - 34 % de la superficie du territoire de Belfort est soumis à un alea moyen,
 - 28 % de la superficie du territoire de Belfort est soumis à un alea moyen,
- Cette étude laisse apparaître que :

Afin de mieux comprendre 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 détaillée de l'alea retrait-gonflement des argiles.

3.6 — Retrait-gonflement des argiles

La commune d'Argiesans est soumise à un risque simique modéré (zone de simicité 3 sur 5). Une plaqute relative à la réglementation simique est annexée au PLU.

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

L'Atlas est reporté au plan de zonage.

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

Argiesans est concerné par l'Atlas des zones inondables de la Douce réalisé par le cabinet Clerget (Belfort) en 2002. Des zones inondables de la Douce réalisées par le cabinet Clerget (Belfort) en 2002.

3.4 — Risque inondation

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

Oleoduc	Zone de dangers graves	Effets letaux	165 m	200 m	360 m	470 m	570 m	Ø 900 mm, PM 85	bars
	Zone de dangers	significatifs						Ø 150 mm, PM 67,7	bars
	Zones de dangers	significatifs							bars
		Effets irréversibles							

En fonction des études de sécurité réalisées par les exploitants, trois zones de danger sont déterminées autour de ces ouvrages. Ces zones de danger sont centrales sur chaque demi-ligne, les demi-larges de ces ouvrages. Ces zones exprimées en mètres sont pour les canalisations réalisées avec les risques potentiels qu'elles représentent, ces canalisations donnent lieu à des études de sécurité.

- La commune voisine de Banvillars, Morelmaison - Oltigne (Ø 900 mm - PM 85 bars) sur le territoire de la commune de Banvillars,
 - La canalisation de transport de gaz « Artres des Marches du Nord-Est » commune de Banvillars,
 - La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides Oleoduc de défense commune ODCI (Ø 203 mm - PM 70,5 bars) sur le territoire de la commune de Banvillars,
 - La commune d'Argiesans est concerne par trois canalisations :
- La commune d'Argiesans se situe dans une zone géographique à risque vis à vis du radon. Ce gaz radioactif constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

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

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L133-10, R133-13 à R133-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendantes. 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.

Les petites réalisées devant veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

Les résultats d'une étude réalisée en octobre 2012 révèlent qu'Argiesans est concerné par : des éléments ponctuels de type doline, effondrement, présents aux lieudits, En Bellerayé, et Aux Bicheli's. Une zone d'inconstructibilité est délimitée sur le plan de zonage autour de ces deux aleas.

- Des zones marquées sur pentes faible et moyenne (aléa glissement),
- des zones de tourbières et boisements tourbeux (aléa liquefaction),

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

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

- des espaces boisés (classes à créer, à conserver et à protéger),
- du paysage (haies, bosquets, vergers...).

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

La zone A comprend un secteur A_E, qui délimite des terrains identifiés comme humides et donc à forte valeur écologique.

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

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

Deux secteurs urbanisables à court terme (T_{AU}) « Chenelets » et « Paduis », sont délimités au PLU.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

plan de zonage.

Ces canalisations ne se situent pas sur la commune d'Argiesans mais certains permettent des effets irreversibles liés à celles-ci concernant la commune et sont donc reportés sur le public relévant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes).

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

→ Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, il convient de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public mettant en œuvre des dispositions compensatoires évituellement nécessaires visant à réduire les risques.

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

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

4.6 — **Les corriddors écologiques**

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

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

4.7 — **Les éléments patrimoniaux remarquables**

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

Les éléments bâtis sont ceux identifiés dans le cadre du diagnostic : la tombe des Prussiens, la Vierge à l'enfant et la Marie. Par ailleurs, cinq fermes sont également identifiées en zone U et reportées au plan de zonage.

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

2.1 — Les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles satisfont à la réglementation instaurée pour la protection de l'environnement, réglement sanitaire départemental, etc).

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

1.9 — Les parcs résidentiels de loisirs.

1.8 — Les terrains de camping et caravanning.

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

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

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

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

1.3 — Les entreprises non liées à une activité autorisée dans la zone.

1.2 — Les constructions agricoles ou forestières.

1.1 — Les industries.

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

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

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

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

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

CARACTÈRE DU SECTEUR

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U —

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

TITRE I

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

3.2. — Voirie

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

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

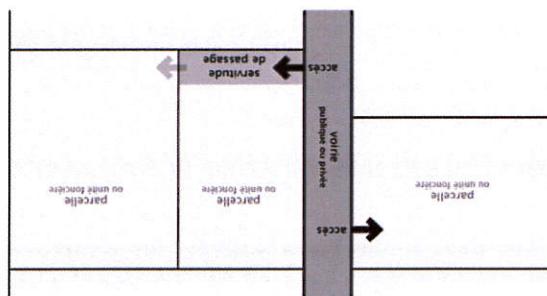
3.1.4 — L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas générer la circulation sur la voirie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces dernières doivent établir et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie publique.

Sur certaines sections de voiries importantes (D 83 notamment), l'accès direct peut être interdit si il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voiries.

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

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

3.1.1 — Tout terrain enclos est incirculable à moins que son propriété n'obtienne un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.



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

3.1 — Accès

ARTICLE 3 — ACCÈS ET VOIRIE

SECTION II — CONDITIONS DE LOCUPÉATION DU SOL

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

Il(s) peuvent concerner des fouilles archéologiques.

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

- d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
- d'un local réservé aux pouelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment,

soit masqué par un écran végétal ou un mur.

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

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

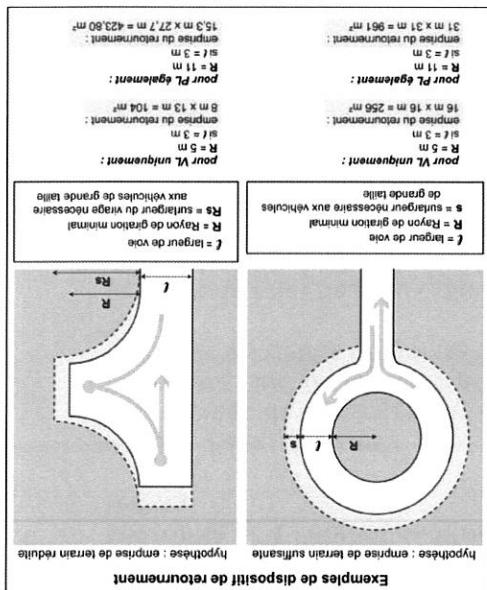
Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit étre raccommodée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.1 – Eau

ARTICLE U4 — DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

3.2.3 — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries doit intégrer les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »). Des liaisons avec le réseau de bus et avec les pôles génératrices d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc..) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.



3.2.2 = Les voies en impasse

- Largeur minimale de chaussée
 - Largeur minimale de la voie

- Largeur minimale de la voie
- Largeur sans (nous l'empassee) :

Les caractéristiques minimales des nouvelles voies publiques ou privées desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, doit obligatoirement être réalisé en souterrain.

4.3 Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution

- le point de rejet des eaux pluviales peut être :
Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services du GCA, 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.

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

4.2.5 — Eaux pluviales :

4.2.4 — Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

4.2.3 — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales est interdite, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

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

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

4.2 — Assainissement

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

10. L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, les batiments universitaires et leurs dépendances, ...

11. L'emprise publique comprend des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les constructions industrielles et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

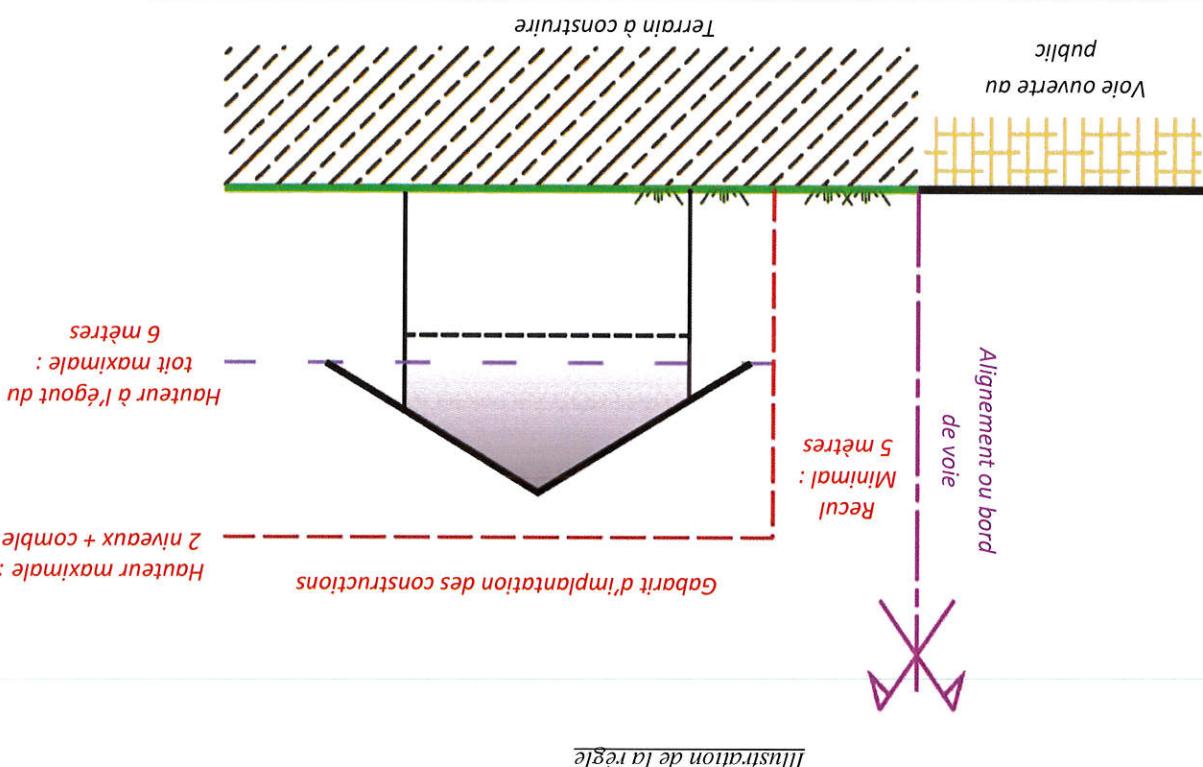
12. Par voie, on entend ici voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

13. Comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

14. La jurisprudence considère, au lendemain d'une construction de son statut public ou privée, la voie doit desservir plusieurs propriétés et en cas d'absence de voie, le recul se fera rapport à l'emprise publique.

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

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

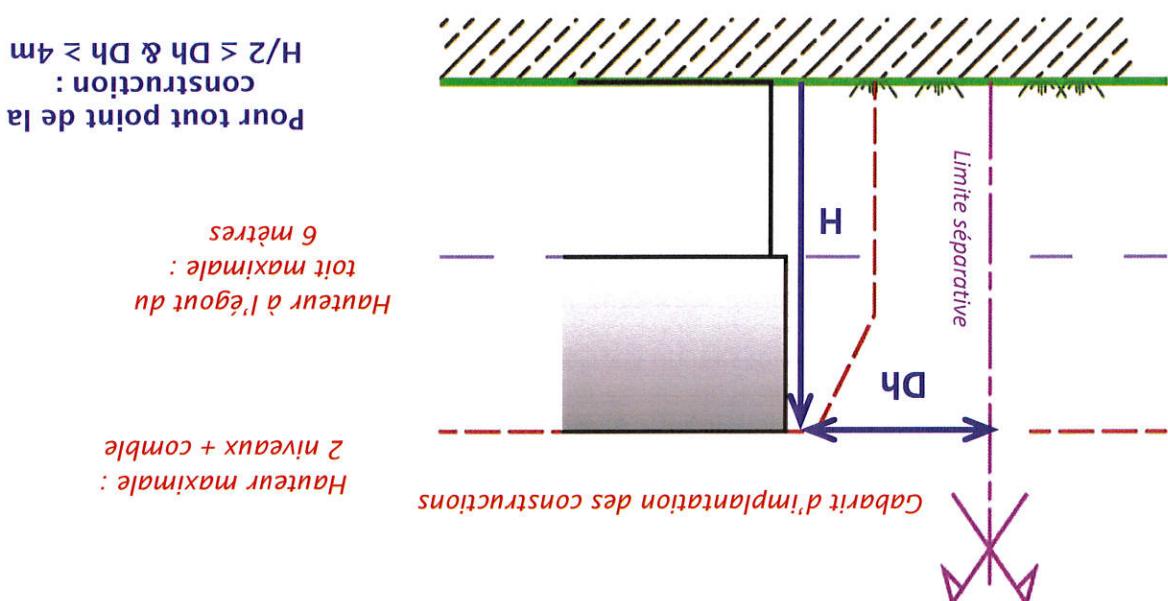


6.1 — Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonancement.

ARTICLE U6 — IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE U5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS



7.1. — A moins que la construction ne jouxté la limite parcellaire, la distance comprise horizontalement entre tout point de la construction et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la limite parcellaire qui en est le plus

ARTICLE U7 — IMPÉNÉRATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

b. / — Des reculs autres que ceux destinés à des passages piétons peuvent être imposés au débouché des voies publiques ou privées, aux carrefours et dans les courbes de manièrre à assurer la visibilité et la sécurité.

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

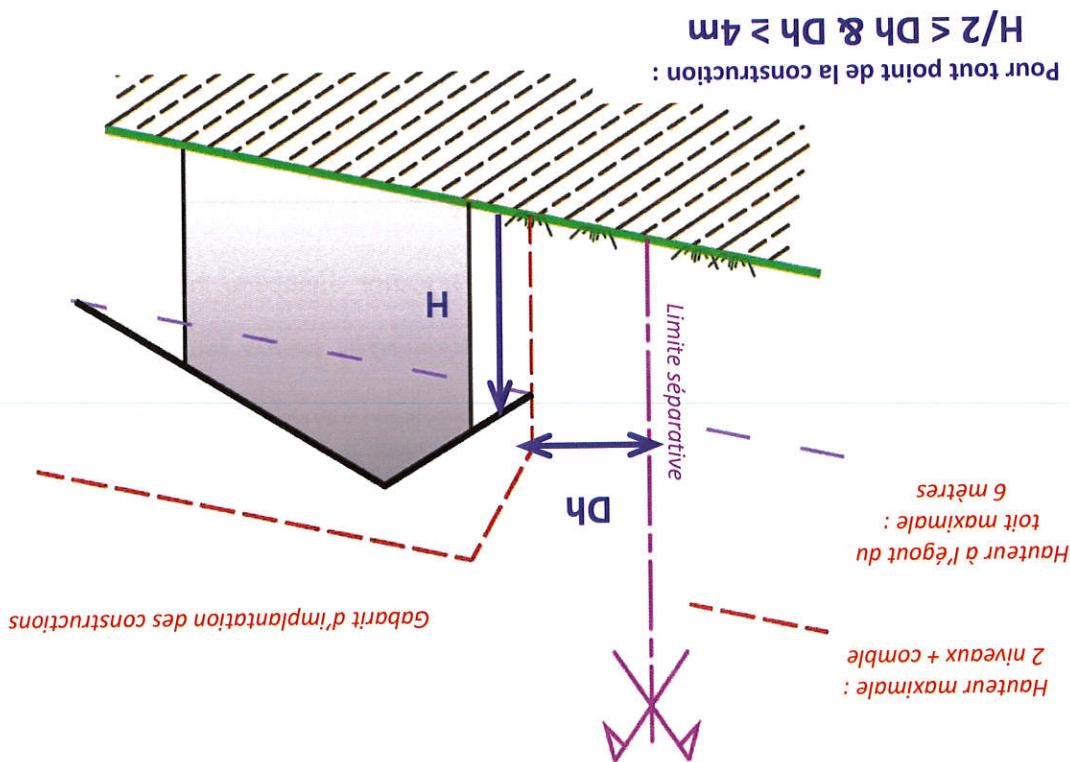
6.6 — Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existe instantané

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

6.4 — Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cyclos), a moins que la construction ne jouxté le bord de la liaison, la distance horizontale entre tout point de la construction et le bord de la liaison qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point du terrain naturel existant avant travaux située à sa bord de la liaison qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point du terrain naturel existant avant travaux située à sa verticale, sans pourvoir être inférieure à quatre mètres.

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

- 7.4 — Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.3 — La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter ou à créer une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existante.
- 7.4 — Les limites séparatives peuvent être imposées à 1 mètre au moins de la limite des propriétés, à condition que les façades gouttereau et pignon des constructions ne dépassent pas respectivement 4 mètres à l'égout ou l'accroître et 6,5 mètres au faire.



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

- 10.4.— Lorsqu'un gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux : qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

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

10-2—La hauteur des constructions, calculée à compter du terrain naturel existant avant

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

— L'empresse... au sol maxi-male autorisée de tous les batiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 09 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

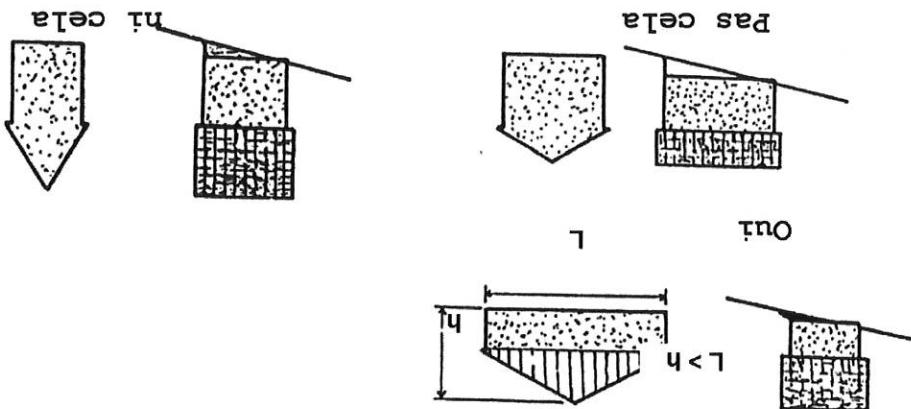


Figure 2

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

11.2 — Volumes :

- des remblais, déblais et excavations, à condition que les talus, murs de soutènement ou enrochements qu'ils génèrent :
- s'intègrent harmonieusement avec les lieux avoisinants et le paysage.
- aient une hauteur initiale inférieure à 1 mètre,
- et que la hauteur cumulée de talus (murs, enrochements) successifs soit inférieure à 2 mètres et que chacun des talus soit séparé d'une distance horizontale minimum de 1 mètre.

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

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, des accès, stationnements, terrasses lieux.... L'ensemble devra s'intégrer par leur conception au terrain naturel,

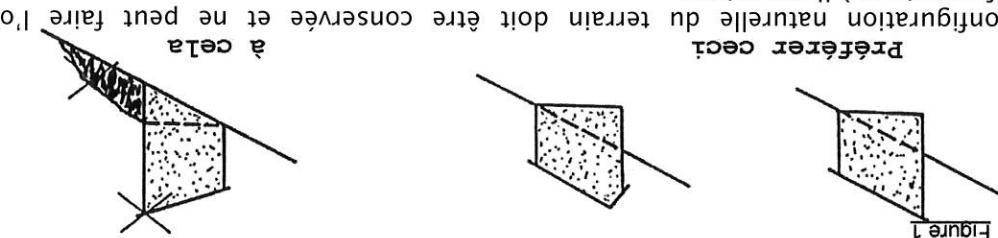


Figure 1

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

11.1 — Implantation :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des perspectives monumentales. Par leurs natures ou urbaines ainsi que la conservation des perspectives monumentales, les paysages naturels ou artificiels doivent être conservés.

12. Espace compris entre deux portes, entre deux fenêtres.

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

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

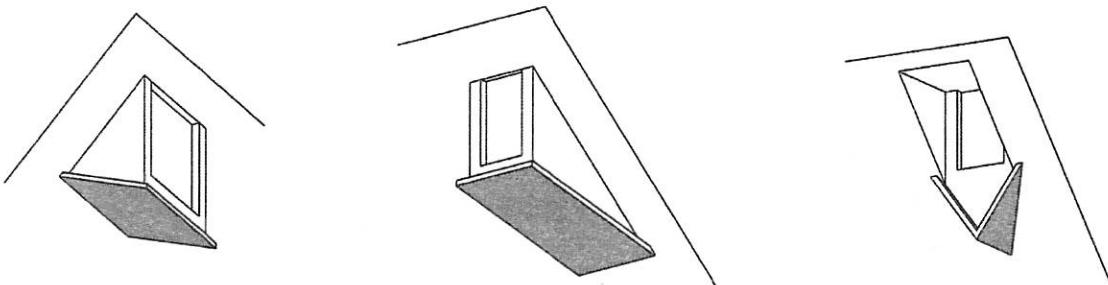
Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses portes, etc...).

L'utilisation des balcons pur ou insuffisamment fermés est interdite.

11.4—Aspects extérieurs des matériaux et couleurs :

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

Lucarne rentrante Chien assis Lucarne rampante



- elles sont obligatoirement :
 - soit des lucarnes situées sur les longs pans des toitures,
 - soit des châssis à jouées droites, des lucarnes rampantes, sous réserve que le raccord de la couverture principale et de la couverture du chien assis se fasse nettement en dessous du faîte principal de la toiture,
 - soit des lucarnes à assis à jouées droites, des lucarnes rampantes, sous réserve que les lucarnes sont situées sur les longs pans des toitures,
 - soit des lucarnes à deux pentes, dont la hauteur est supérieure à la largeur leur nombre est limité à 3 par long pan de toiture
- lucarnes aux conditions suivantes :*
- Dans le cas de combles aménageables, le jour est pris préférentiellement en façade pignon, le complément étant assuré par des châssis inclinés et intégrés dans la toiture ou des lucarnes aux conditions suivantes :
- Concernant les lucarnes :*

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

Le faitage principal est parallèle à la plus grande dimension de la construction. La penne minimum des toitures est de 30°. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

11.3—Toitures :

- 13 Partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, d'une porte ou d'une fenêtre.
- 14 Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.
- 15 La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- 12.2 — Un minimum de 2 places de stationnement hors bâtiments fermés (garages...), est exigé par logement.
- 12.1 — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les zones d'anciennes portes de granges, menuiseries et vollets en bois est interdite sur le bâti ancien).
- La dépose des anciennes portes de granges, menuiseries et vollets en bois est interdite sur le bâti ancien).
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, aux fonctionnements de services publics ou d'intérêt collectifs,
- les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

ARTICLE 112 — STATIONNEMENTS DES VÉHICULES

- Les constructions anciennes, identifiées au plan de zonage, conservent leurs encadrements de pierre, chaînes d'angle et modénatures de façade apparents (notamment au regard de portentielles rénovations énergétiques impliquant une isolation par l'extérieur non souhaitable lorsqu'ils sont en état d'être restaurés).
- Les bâtiments ou espace naturel à valeur patrimoniale, reconnus dans le diagnostic du PLU et reportés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les bâtiments ou espace naturel à valeur patrimoniale, reconnus dans le diagnostic du PLU et reportés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures ne dépassera pas 1,80m en limite de propriété et 1,20m ou privée ne doit pas dépasser 1,20m.
- La hauteur maximale des clôtures ne dépasse pas 1,80m en limite de propriété et 1,20m ne doit pas dépasser 1,80m. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique s'harmonisent avec les constructions. La hauteur des haies implantées en limite séparative en bordure de voie. Les murs bâtu de clotures n'excéderont pas 0,50m de hauteur et toutes celles, elles peuvent être opaques sur certains points particuliers.

- Toutefois, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majorité de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une

11.6 — Les clôtures :

- La démultiplication des modèles de différentes proportions doit être évitée pour ne pas provoquer un effet «catalogue». L'alignement des baies entre elles (hauteur d'impostes¹³ et d'allèges¹⁴) est demandé.
- Dans le cas de construction à caractère contemporain, il peut être fait usage de baies de grandes dimensions, à condition qu'elles respectent des proportions acceptables et que leur positionnement ne nuise pas à l'équilibre de la construction.
- Pour les constructions existantes, les ouvertures s'inspirent du bâti existant, respectant en outre, le rythme des percements, l'homogénéité des ouvertures sur une même construction.

11.5 — Ouvertures en façade :

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

13.5 — Dans le secteur de la rue des Saules, les espacesverts prévus dans les Orientations aménagés au même titre que la réalisation des voiries.

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

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

13.2 — Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être plantés, engazonnés, et entretenus. 20 % de l'unité foncière doit être maintenu en espacesverts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

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

ARTICLE U13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- 1 place de stationnement minimum par logement,

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

Vélos

- 2.3 — Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.
- 2.2 — Les dépôts de matériel ou de matériaux, dès lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement des activités existantes.
- 2.3 — Les dépôts de matériaux ou de matériaux, dès lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement des activités existantes.
- dans la limite de deux logements par entreprise.
 - des constructions à usage d'habitation,
 - due à l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des ces constructions soit intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
 - due à l'habitat,
 - qui n'y ait pas une dispportion entre les locaux d'activités et la partie consacrée à installations autorisées,
 - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
 - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
 - due à l'instillation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des ces constructions soit intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
 - dans la limite de deux logements par entreprise.
- 2.1 — Les constructions destinées au logement, aux conditions cumulées :

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

- 1.6 — Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux isolés,..., sauf ceux admis à l'article 2.
- 1.5 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étaings et d'autres plans d'eau.
- 1.4 — Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement des caravanes.
- 1.3 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- 1.2 — Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 1.1 — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisées en article 2.

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

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

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

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

Il correspond à la ZAC (Zone d'aménagement d'intérêt communautaire) de Bayilliers-Arigèsans, aménagée dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement concrète).

CARACTÈRE DU SECTEUR

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE —

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

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

3.2.1 — Prescriptions générales

3.2. — Voirie

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux exigences de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ne pas gêner la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès.

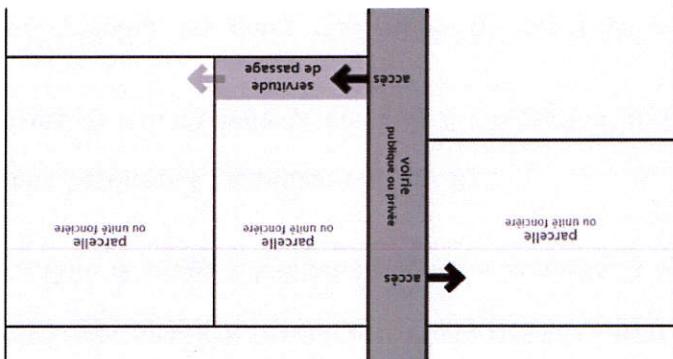
La charge des propriétaires, être adaptés à l'opération et aménager de manière à laisser aux personnes publiques ou privées existantes ou à créer doivent, à

sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voirie publique.

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

682 du Code civil.

3.1.1 — Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article



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

3.1 — Accès

ARTICLE 3 — ACCÈS ET VOIRIE

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

4.2 — Assainissement

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

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

4.1 - Eau

La limitation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épurati-

ARTICLE UE 4 — DESERTE PAR LES RESEAUX

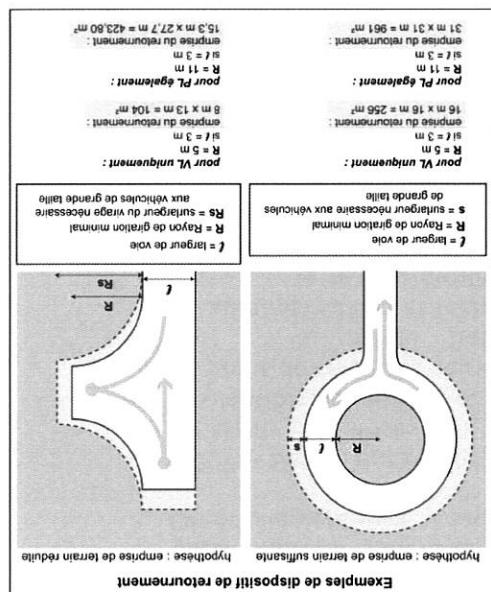


Schéma non opposable

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

LES VOIES EN IMPASSE Les voies en impasse sont souvent longues et étroites. Elles sont généralement bordées de maisons ou de bâtiments qui empêchent la circulation dans les deux sens. Cela peut entraîner des accidents graves si une personne traverse la rue sans prendre de précautions.

¹⁶ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieures propriétés et batiments universitaires et leurs dépendances, ...

¹⁷ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi,

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

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

comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

¹⁸ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieures propriétés et

6.2 — Les installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt patrimonial, ou des perspectives monumentales des lieux.

sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du collectif pourront s'implanter à partir du bord des voies ouvertes à la circulation publique ou à créer, distancie compte horizontalement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz doit obligatoirement être réalisé en souterrain.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

- déterminer le traitement à mettre en œuvre avant rejet.
- le réseau public ; les services du Grand Belfort, qui gérent ce dernier,
- administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations suscrites de limiter et d'écrêter les débits de pointe des appports pluviaux.

Qu'ailent été meses en œuvre sur la parcellle privée, toutes les solutions le point de rejet des eaux pluviales peut être :

On priviliera le recyclage des eaux de process.

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

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

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

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

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

L'espace minimum imposé est de 3 m.

— Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être menagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolation et des bâtiments eux-mêmes, et le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- immuable avec ces prescriptions,

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette forme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :

7.3 — Lorsque par son gabarit, ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être prévus en mitoyenneté.

7.2 — Toutefois, si des constructions présentent un plan masse commun formant un parcelfaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux située à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

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

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

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

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

bureau.

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface de plancher de

- 1 place de stationnement minimum par logement,

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

Vélos

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

véhicules de service et de livraison sur les parkings.

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

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

ARTICLE 12 — STATIONNEMENT¹⁹ DES VÉHICULES

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- 13.1 — 20 % des espaces libres²⁰ sont obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à petit et à moyen développement (15 mètres maximum) et devront être en majorité d'essence locale.
- 13.2 — Les aires de stationnement à l'air libre font l'objet d'un traitement paysager. Elles compor tent 1 arbre pour 6 places.
- 13.3 — Dans le reste du secteur UE, des haies vives (mélange d'essences) seront plantées en limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le secteur 1AU « Chênelets ».
- Le secteur 1AU « Padius »

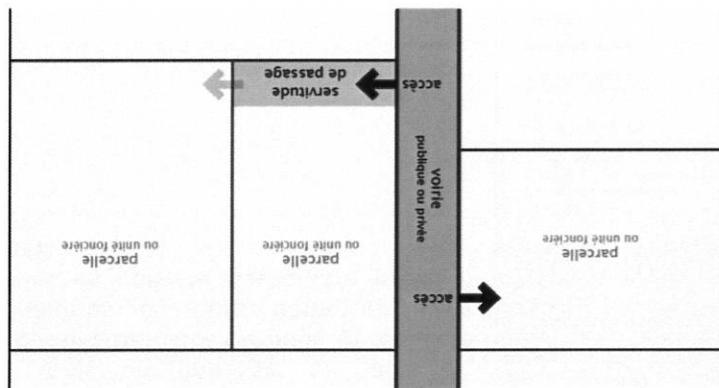
La zone 1AU comporte deux secteurs, urbanisable à court ou moyen terme, principalement destinées à l'habitat :

La zone 1AU est réservée à l'urbanisation future d'Argilesans ; son développement s'inscrit dans le cadre d'un aménagement global et cohérent de chaque site.

CARACTÈRE DU SECTEUR

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER (1AU)

TITRE III



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

3.1 – Accès

ARTICLE 1AU 3 — ACCÈS ET VOIRIE

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2.5. — Les futures occupations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions qui s'imposent pour aménager des projets, constructions et aménagements qui doivent être réalisés sur le terrains.

Aspects final aménage.

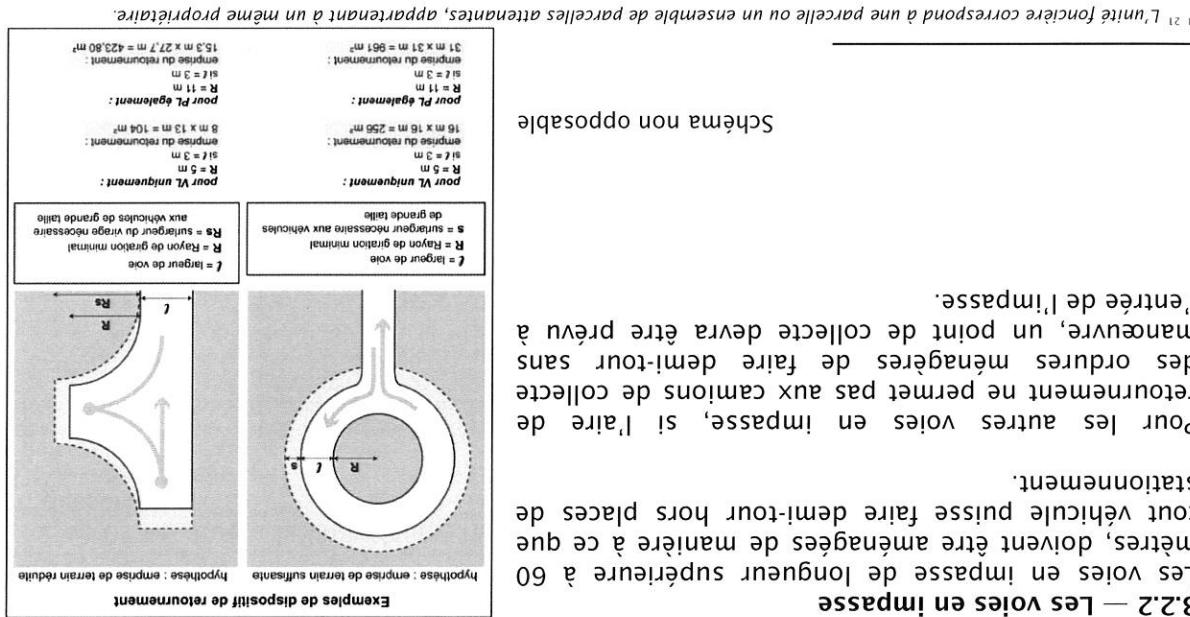
2.4. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un

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

2.2. — Les activités, à condition qu'elles respectent la réglementation en environnement, viennent réglementation installations Classes pour la Protection de l'Environnement, réglement Sanitaire Départemental, etc).

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

- Les principes suivants doivent être respectés :
 - Les équipements variés sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
 - les implantations à venir sont concues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclosments et les délaisses,
 - les voies principales interviennent à venir sont concues de manière à toujours permettre la desserte facile d'accroche avec les axes de desserte existants.



Pour les voies à sens unique, leur emprise minimale sera de 6 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de large (hors places de stationnement).

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dessertes doivent notamment être adaptées à l'approche du matériau de lutte contre l'inondation, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entrée dans la voirie, de déneigement. Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de la circulation (automobile, cyclistes, piétons,...) satisfaisantes.

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

Pour les autres voies en impasse, si l'aire de stationnement ne permet pas aux camions de faire demi-tour sans manœuvre, des ordres menagères de faire demi-tour sans retourneront être émis pour que les véhicules puissent faire demi-tour hors places de stationnement.

Pour les voies à sens unique, leur emprise minimale sera de 6 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de large (hors places de stationnement).

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

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

3.1.5 — Toute unité foncière² ne peut avoir plus d'un accès par la voirie qui la borde.

La voirie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces dernières doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie publique.

3.1.4 — L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur plusieurs parcelles.

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

3.1.2 — Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de statiser aux régles minimales de desserte pour assurer la défense centre l'inondation et la protection civile.

3.1.1 — Tout terrain enclos dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

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 réalisées en souterrain.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

- derrière, détermineront le traitement à metre en œuvre avant rejet.
- le réseau public s'il existe ; les services de la CAB, qui gèrent ce administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations
- Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

4.2.5 — Seul l'accès de ruissellement des eaux pluviales sera raccordé après susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des appports pluviaux.

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

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

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

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

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

4.2 — Assainissement

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

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

4.1 — Eau

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

25 L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considérée comme une voie (publique ou privée). Ainsi, les bâtiments universitaires et leurs dépendances...».

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

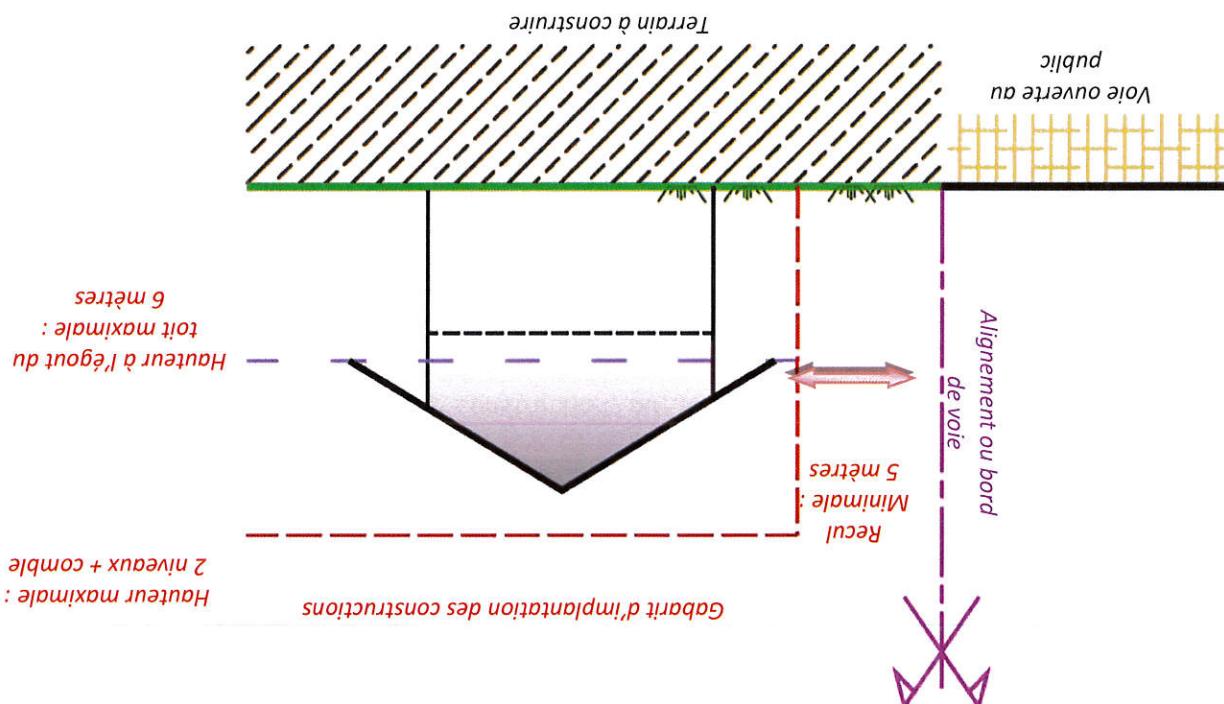
27 La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

6.3 — Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cycles), à moins que la construction ne jouxté le bord de la liaison, la distance entre la circulation horizontale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travail à sa verticale, sans pourvoir être inférieure à 4 mètres.

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

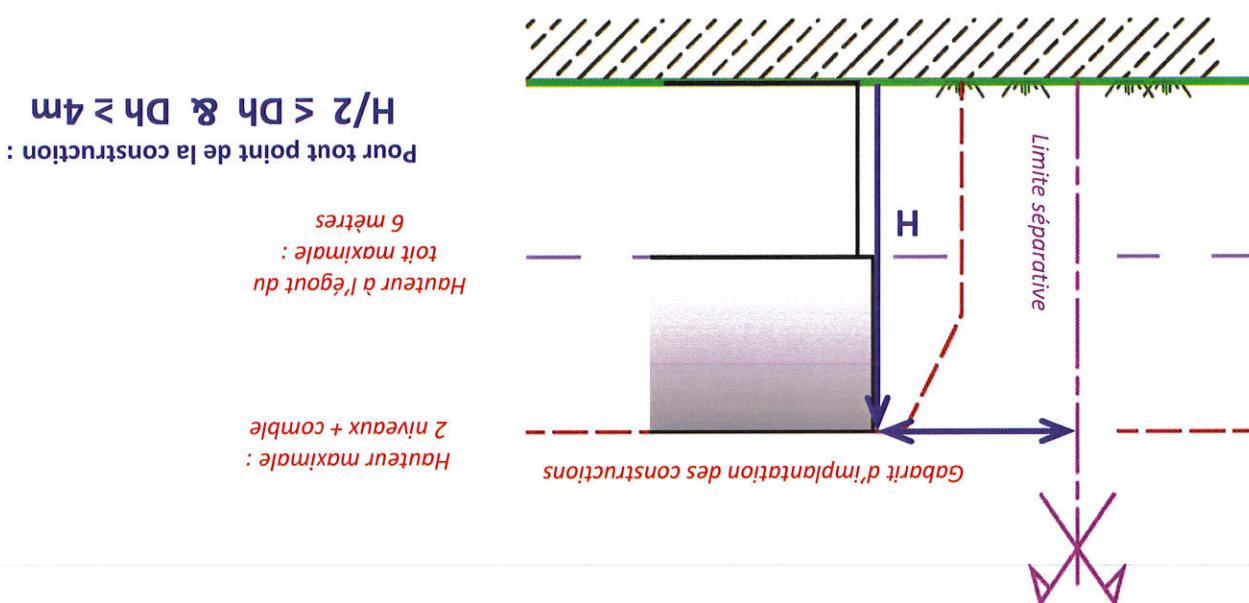
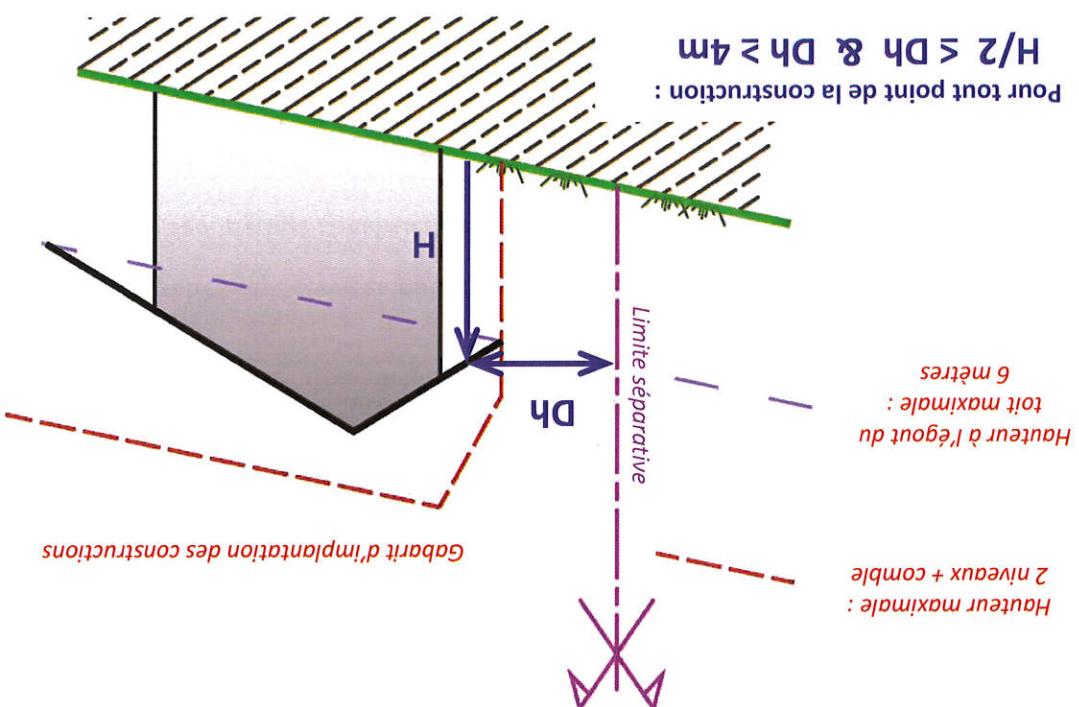


6.1 — Tout point de la construction doit être implanté à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piétonnier, cycles).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS



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

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

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

²⁶ L'entreprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend les parties, bandesaux, corniches, marraines...), et en surplomb (balcons, loggias, coursières) de la construction.

²⁷ « Petites constructions » : construction de moins de 40 m² d'entreprise au sol.

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

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

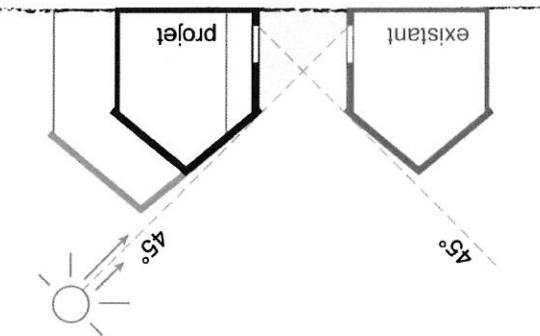
- et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.
- est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,

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

ARTICLE 1AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'entreprise²⁶ au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 9 — EMPRISE AU SOL



Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les bâties 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.

8.2 — PROSPECT

L'espace minimum imposé est de 4 mètres.

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

8.1 — ESPACE MINIMUM

SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ARTICLE 1AU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

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

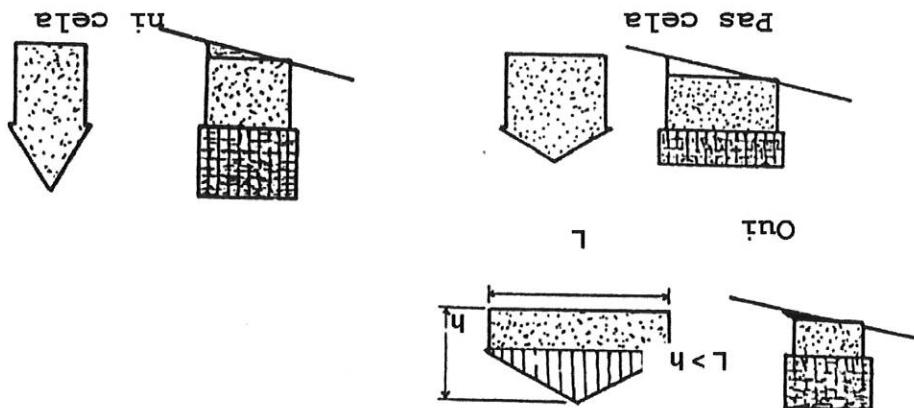


Figure 2

La volumétrie générale de la construction s'inspire du bâti traditionnel dans les hauteurs, notamment marquée, dont la longueur est parallèle au flânage principal déterminé par l'implantation du bâtiment.

11.2—Volums :

- des remblais, déblais et excavations, à condition que les talus, murs de soutènement ou enrochements qu'ils génèrent :

- des transformations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, des accès, stationnements, terrasses lieux.... L'ensemble devra s'intégrer par leur conception au terrain naturel,
- intégrer harmonieusement avec les lieux avoisinants et le passage.
- aient une hauteur unitaire inférieure à 1 mètre,
- et que la hauteur cumulée de talus (murs, enrochements) successifs soit inférieure à 2 mètres et que chacun des talus soit séparé d'une distance horizontale minimum de 1 mètre.

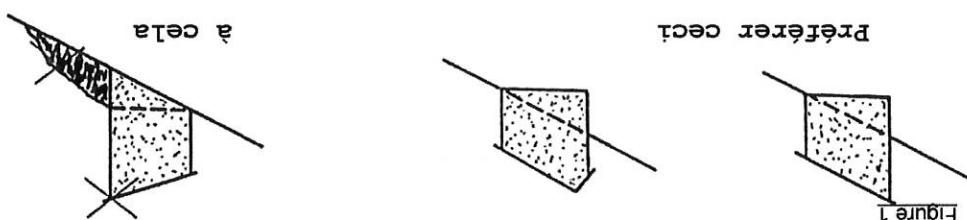


Figure 1

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

11.1—Implantation :

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

²⁷ Espace compris entre deux portes, entre deux fenêtres.

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

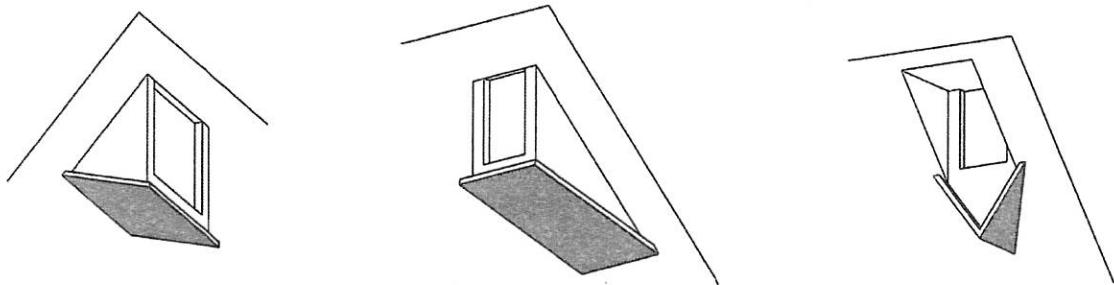
Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits tous les pastiches ou "ersatz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses portes, etc... .

L'utilisation des balances purs ou insuffisamment tenues est interdite.

11.4—Aspects extérieurs des matériaux et couleurs :

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

LUCARNE RENTRANTE Lucarne rampante Chien assis



- Concernant les lucarnes :
 - Dans le cas de combles aménageables, le jour est pris préférablement complément étant assuré par des châssis inclinés et intégrés aux conditions suivantes :
 - les lucarnes sont situées sur les longs pans des toitures,
 - elles sont obligatoirement :
 - soit des lucarnes assis à jouées droites, des lucarnes que le racCORD de la couverture principale et de la couverte passe nettement en dessous du faîte principal de la maison
 - soit deux pentes, dont la hauteur

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

Locheirnant les débords de futurs : Boul'les cascades piégeau les dé

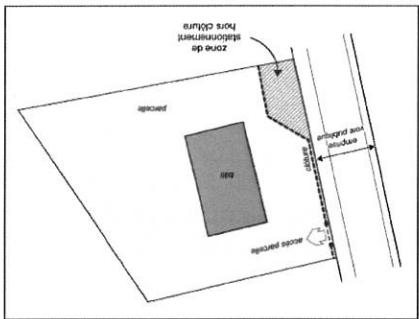
La penté minimum des toitures est de 30°. Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumetales des lieux.

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

113—Tortures:

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

28 Partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, d'une porte ou d'une fenêtre.
29 Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.



- 12.3 — Au moins une de ces places devra être réalisée (trottoir, route ou piste cyclable).
- 12.2 — Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés (garages...), est les aires de stationnement dévouées aux besoins de l'activité de l'établissement.
- 12.2 — Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés (garages...), est pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, aux fonctionnements de services publics ou d'intérêt collectifs, en dehors de la voirie et de l'emprise publique.

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

ARTICLE 1AU 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

11.6 — Les clôtures :

La démultiplication des modèles de différentes proportions doit être évitée pour ne pas provoquer un effet « catalogue ». L'alignement des baies entre elles (hauteur d'impostes²⁸ et d'allèges²⁹) est demandé.

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

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

11.5 — Ouvertures en façade :

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

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

13.6 — Les espaces verts et les plantations prévus dans les Orientations d'aménagement doivent être aménagés concrètement à la réalisation des voies.

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

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

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

13.2 — Les espaces libres de toute construction et non indisponibles à la circulation automobile ou piétonnière doivent être plantés, engazonnés, et entretenus. 20 % de l'unité foncière doit être maintenu en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dalles, pavage...). Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collective ou en cas d'opération d'aménagement.

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

ARTICLE IAU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

12.4 — Pour les immeubles d'habitation et bureaux, il est exigé :
Vélos
- 1 place de stationnement minimum par logement,
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface de plancher de bureau.

Photos à valeur d'illustrations



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

TITRE IV

- 2.3 — Les annexes non habitables, d'une surface maximale d'emprise au sol de 20 m², liées aux constructions autorisées en article 2.2 et situées à moins de 20 mètres de ces dernières.**
- 2.4 — Pour l'habitation, répérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont admises :**
- une extension maximale de 50 m² de surface de plancher,
 - la construction d'une annexe limitée à 20m² d'emprise au sol.
- 2.5 — Les abris de pâture, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils respectent la réglementation sanitaire en vigueur et qu'ils respectent les prescriptions architecturales du présent PLU.**
- 2.6 — Le camping à la ferme, à condition qu'il soit lié à l'exploitation agricole, qu'il constitue une activité accessoire et qu'il respecte la réglementation sanitaire en vigueur.**
- 2.7 — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m² maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.**
- 2.8 — Les affouillements et échaussements des sols nécessaires à des équipements collectifs ou à des constructions et installations nécessaires à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limites à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).**
- 2.9 — Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- 2.10 — Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prévoir toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projétées, constitutions et aménagements qui dévront être réalisées dans un caractère collectif sont autorisées, sous réserve que leur implantation revête un caractère fonctionnellement indispensable et ne puisse donc être envisagée dans un autre secteur.**
- 2.11 — En secteur Ae, Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve que leur implantation revête un caractère fonctionnellement indispensable et ne puisse donc être envisagée dans un autre secteur.**
- 2.12 — Sont seuls autorisés les travaux de restauration des milieux naturels nécessaires à la bonne gestion des zones humides.**
- 2.13 — Les aménagements, constructions autorisées doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :**
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent maintenir la libre circulation de la faune aquatique, maintenir des ripisylves, les ouvrages doivent maintenir les continuités biologiques (maintenant des cours d'eau et leur fonctionnement hydraulique doivent être maintenus,
 - les zones humides existantes et leur fonctionnement forestier, doivent être conservées et plantées si nécessaire.
- 2.14 — En cas de travaux ou d'aménagement, des mesures compensatoires de reconstruction des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires**

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

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

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

4.2 — Assainissement

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

- exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux préalable et contrôle).

Toute construction ou installation nouvelle doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,

4.1 — Eau

ARTICLE A 4 — Desserter les réseaux

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

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

3.2 — Voie

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

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

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

3.1.1 — Tout terrain enclos sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

n'obtenant un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article

3.1 — Accès

ARTICLE A 3 — ACCÈS ET VOIE

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

7.2 — Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés PLU.

Zone et non de l'habitation, sauf pour les exploitations existantes avant l'approbation du (50m ou 100m) par la réglementation en vigueur sont comprises à partir de la limite de la terrasse naturelle existante avant travau située à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

6.1 — Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'allinement des voies publiques ou bord des routes départementales

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

Non réglementé.

ARTICLE A 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tous les réseaux sont à la charge du petit ionnairé.

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et éventuellement être réalisées en souterrain.

extensions, doivent obligatoirement être réalisées en souterrain.

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

- 11.5 — L'utilisation des balancs purs ou insuffisamment tenues est interdite.
- 11.4 — Les clotures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transversalité. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.
- 11.3 — Les faîtiages des toitures des constructions principales doivent être orientés en harmonie avec ceux des bâtiments voisins existants.
- 11.2 — Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire. Sont également interdits tous les pastiches ou "erstaz" de matériaux traditionnels comme fausses pierres, fausses pierres, etc..
- 11.1 — Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les passages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.5 — Aucune hauteur maximale de constructions n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.4 — La hauteur de l'extension autorisée pour la construction à usage d'habitation, identifiée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, n'excède pas la hauteur du bâtiment d'origine.
- et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables,
 - est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10.3 — Pour les constructions à usage d'habitation, leur hauteur, calculée à compter du terrain naturel existant travaux :

- 10.2 — Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité.
- 10.1 — La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 10 mètres au flatage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La construction d'une annexe limitée à 20 m² d'emprise au sol, dans le respect d'une extension maximale autorisée à la superficie de 50 m² de surface de plancher et/ou de l'urbanisme, voit son emprise au sol limitée à la surface polygonale d'implantation, la construction à usage d'habitation, identifiée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, doit être éloignée des autres, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

13.1 — Il conviendra de tenir compte de l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement lors de l'implantation de nouvelles constructions.
13.2 — On favorisera la plantation d'arbres de haute tige autour des installations qui, par leur hauteur, leur aspect extérieur ou leur plantation ont un impact sur le paysage.

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

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

- 1.6 — **En secteur N**, sont interdits les remblais, ainsi que tous travaux, aménagements et constructions, à l'exception de ceux autorisés dans le cadre de mesures agricoles et environnementales et en article 2.
- 1.5 — Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 — Tout dépôt portant préjudice à l'environnement (vieux matériau, vieux véhicules, déchet divers...).
- 1.3 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.2 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- 1.1 — Les constructions, à l'exception de celles qui sont autorisées en article 2.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article 2, notamment :

En zone N :

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

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

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

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

TITRE V

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

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 présentent une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

ARTICLE N° 3 — ACCÈS ET VOIRIE

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Dans les périmètres identifiés au plan de zonage au titre de la **préservation** des zones humides, les travaux de restauration des milieux naturels nécessaires à la bonne gestion des zones humides.

2.5 — Sont seuls autorisés les travaux de restauration des milieux naturels nécessaires à la fonctionnelle indispensable et ne puissent entraîner dans un autre secteur.

2.4 — Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'interêt collectif sont autorisées, sous réserve que leur implantation revête un caractère imposé pour assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol, ...), à réaliser sur le terrain.

En secteur N° :

2.3 — Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prévoir toutes les dispositions nécessaires pour assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et réalisations préalables (études de sol, ...), à réaliser sur le terrain.

2.2 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de commençant et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limites à la durée de ces travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.1 — Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoralement 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.

En zone N°, sont admis :

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

³³ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Ainsi, batiments universitaires et leurs dépendances, ...

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

³² La jurspründene considère, au même endroit de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et par voie, on entend ici voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

Non réglementé.

ARTICLE N° 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N° 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N° 5 — CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

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

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

ARTICLE N° 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

ARTICLE N°13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N°12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N°11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULÉ	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	Aménagement du carrefour et du cheminement entre les rues De Gaulle et du Commune Paquis	1845m ²
1					

EMPLACEMENTS RESERVÉS

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

EMPLACEMENTS RESERVÉS

