



Commune de ROPPE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plans de zonage - 1/2000^{ème} et 1/4000^{ème}



JUIN 2019



SOMMAIRE

PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES	2
TITRE I – ARTICLES D’ORDRE PUBLIC, APPLICABLES AU PRÉSENT PLU	3
TITRE II — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L’URBANISME	5
TITRE III — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS	9
PARTIE II — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	12
TITRE I — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)	15
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	16
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	22
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	28
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)	32
TITRE III— DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)	39
TITRE IV— DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)	43
PARTIE III — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	46
TITRE I — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	47
TITRE II — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	59
TITRE III — EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	61

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I – ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, APPLICABLES AU PRESENT PLU

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

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

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

Article R.111-20 : relatif à l'avis donné par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)...

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

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

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

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

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

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

- 1°. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2°. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités² ;
- 3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4°. Les pompes à chaleur ;
- 5°. Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME

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

— Les lotissements

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

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

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

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

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

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

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure⁴.

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

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

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

⁴ Constituent des adaptations mineures :

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

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

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

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

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

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

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

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

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

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

— Reconstruction à l'identique

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

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

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

— Stationnement

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

⁵ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

- ✓ *Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme*, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme*, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[...]

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

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

- ✓ **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.
- ✓ **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

— Zonage d'assainissement

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

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

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

— Clôture

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

Roppe a délibéré en ce sens lors du conseil municipal du 29 juillet 2011.

— Travaux de ravalement de façade

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

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable (article R.421-17-1 du code de l'urbanisme).

Le Conseil municipal de Roppe a délibéré le 28 novembre 2014 pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

TITRE III — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

— Vestiges archéologiques

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

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

Champ d'application des opérations

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

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

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

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

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

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

À ce jour, la commune de Roppe ne fait pas l'objet d'un tel arrêté.

— Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lors de leur implantation ou de leur extension.

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

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

À Roppe, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense une exploitation relevant du règlement sanitaire départemental.

Les périmètres de réciprocité figurent au plan de zonage.

— Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

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

À Roppe, est seule concernée la RD 83. Classée en catégorie 3 (sur 5 catégories, la n°1 étant la plus bruyante) sur sa quasi-totalité (elle traverse l'ensemble du département).

La largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre de la D83 est de **100 mètres**.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs. Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan des périmètres et contraintes (annexes réglementaires).

— Risque inondation

Roppe est concernée par l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse réalisé en octobre 1997 par SOGREAH, et complété par l'étude des crues historiques de la Bourbeuse réalisée en 2009 par le bureau d'études GEL qui a souligné l'existence de secteurs fréquemment inondés à proximité du village.

Par ailleurs, Roppe est également concernée par la révision et l'extension du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Bourbeuse, prescrit par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012.

Le délai d'approbation de la révision et de l'extension de ce PPRi a été prorogé de 18 mois par arrêté préfectoral du 9 décembre 2015.

L'atlas et l'étude de 2009 ne sont pas juridiquement opposables et n'ont pas le pouvoir d'édicter des règles de construction tant qu'ils ne sont pas transformés en plan de prévention des risques. Ils sont toutefois, à ce stade, suffisamment argumentés pour que soit utilisé l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et qu'il soit tenu compte de leurs données dans les options d'aménagement de la commune notamment en préservant les zones d'expansion de crues et en interdisant les constructions dans la zone inondable.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée s'est fixé comme orientation fondamentale n° 8 d'« augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ».

Cette orientation n° 8 prévoit notamment de :

- préserver les champs d'expansion des crues,
- rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues,
- éviter les remblais en zones inondables.

Le périmètre de l'atlas est reporté sur le plan de zonage.

— Risque sismique

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones

de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1^{er} mai 2011.

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

— Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

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

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Roppe des zones d'aléa faible et moyen

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

— Les mouvements de terrain

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

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

Roppe est concernée par *plusieurs zones marneuses sur pente moyenne (aléa glissement) et des zones de tourbières et de boisements tourbeux (aléa liquéfaction), au niveau de la rivière de l'Autruche ; on y trouve également un élément ponctuel de type doline (aléa affaissement – effondrement), à l'Ouest de la commune (proximité de la commune de Vétrigne), en zone agricole.*

— Radon

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

Ce gaz radioactif d'origine naturelle constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

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

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

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

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

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

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

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

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

La commune de Roppe est classée en zone 3 (risque significatif) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

Anomalies géochimiques potentielles

Ces anomalies, concernant certains éléments traces (plomb, arsenic, ...), ont été identifiées au droit de certains faciès géologiques sur la commune.

L'agence régionale de santé (ARS) recommande d'engager une étude de sol préalable à la construction d'établissements accueillant des enfants (crèches, écoles, collèges, etc.), et d'entreprendre des démarches complémentaires si les valeurs excèdent les valeurs de référence pour s'assurer de la compatibilité des usages avec la qualité des sols identifiés (notamment la réalisation d'une interprétation de l'état des lieux, en référence à la circulaire du 8 avril 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués). Dans les autres situations, des recommandations à destination du public seront diffusées.

L'obligation de réaliser des analyses de sols au droit des zones urbanisables de la collectivité n'est pas exigé dans le PLU, conformément aux recommandations de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

En revanche, comme pour le radon, il convient d'apporter une information sur la présence de ces anomalies géochimiques, d'origine naturelle, accompagnée de recommandations d'usages.

Un document d'information est joint en annexe du rapport de présentation du PLU.

Risque minier

La commune a été concernée par l'exploitation de minières de fer du 17^{ème} au 19^{ème} siècle.

Une première évaluation des aléas miniers a été conduite par Géodéris, expert technique de l'État en 2007, et a donné lieu à un rapport et une carte d'aléas référencés E2007/353DE07-FRC2110.

Ces documents ont fait l'objet d'un porter à connaissance par courrier préfectoral du 9 janvier 2008. Roppe a procédé à une modification de son document d'urbanisme afin de prendre en compte le risque identifié par l'étude.

Des investigations complémentaires ont depuis été menées par Géodéris, une mise à jour de l'évaluation et de la carte d'aléas a été effectuée et portée à la connaissance des élus par courrier préfectoral en date du 24 mars 2011 (documents référencés E2010/205DE-10FRC2210).

Ces investigations complémentaires de 2010 identifient un risque plus circonscrit que celui figurant dans l'étude de 2007.

Il subsiste un aléa faible ainsi qu'un aléa moyen autour du puits. Ce secteur de la commune est classé en zone N (non constructible), avec une trame inscrite sur le zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du code de l'urbanisme.

Un sous-secteur UBm est créé pour intégrer la réglementation relative à l'aléa moyen en zone constructible.

PARTIE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

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

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROPPE

ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

2.1 — La zone urbaine (U), à dominante résidentielle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I. Elle est constituée par :

- **un secteur UA**, rassemblant la majorité de l'habitat ancien, des équipements publics, des activités et la plupart des commerces de Roppe ;
- **un secteur UB**, regroupant de l'habitat plus récent, avec une densité moindre que celle du secteur UA,
- **un secteur UE**, réservé aux activités économiques.

Un sous-secteur UBm identifie des parcelles concernées par un aléa minier faible à proximité du lotissement de la rue de la Mine.

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

Elle concerne :

- le secteur 1AU 'Charmois',
- le secteur 1AU 'Sous le Vernois'.

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

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

Elle comprend **un secteur Ae**, caractérisé par des zones humides.

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

Il s'agit d'une zone de protection :

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

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

Elle comprend :

- **un secteur NL**, correspondant au parc Courbot situé vers le château Lesmann,
- **et un secteur Nm**, comprenant les propriétés militaires.

Elle est concernée par :

- le périmètre de l'atlas des zones inondables du Bassin de la Bourbeuse, matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage, au centre de la commune ;
- les trames relatives aux «corridors écologiques»,

- une trame d'inconstructibilité au titre de la prise en compte des risques miniers dans le secteur de la rue des Mines (article R.151-31, al2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 — ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LE ZONAGE

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

— **Les espaces boisés classés** à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils concernent des espaces forestiers, des bosquets, des alignements d'arbres, etc...

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

— **Corridors écologiques**

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, "*le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...].*"

— **Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

En raison de l'existence de risques miniers, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits dans le périmètre délimité au titre de l'article R.151-31, al2 du code de l'urbanisme

TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

Cette zone est concernée par le périmètre de l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UA

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les cinémas.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les commerces de gros.
- Les industries.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieur à 80 m².
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les activités autorisées et leurs extensions, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental)
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent⁶, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage.
- Les garages en bande admis au paragraphe B, dès lors qu'ils sont implantés en limite d'une zone A ou N.
- Les annexes⁷, dès lors qu'elles se limitent à deux par unité foncière et ne dépassent pas au total 40 m² de surface de plancher pour les deux annexes.

⁶ Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

- Une extension⁸ de la construction principale, dès lors qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o 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 ;
Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.
- Les ensembles paysagers, identifiés au titre du patrimoine paysager de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁹ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁰

- Les constructions s'implantent :
 - à l'alignement de fait des constructions existantes,
 - ou avec un recul maximum de 4 mètres des voies.
- Toutefois, un garage doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie, lorsque sa porte d'accès se présente face à celle-ci.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 4 mètres.

⁷ Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

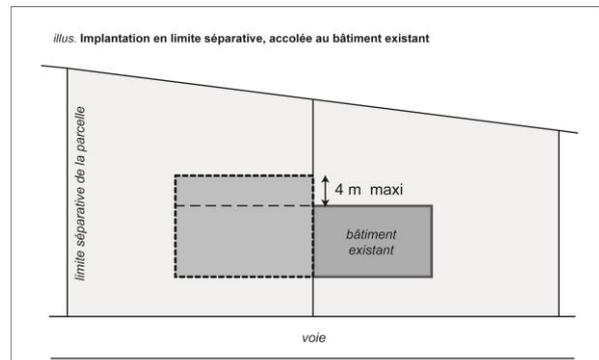
⁸ Construction accolée au bâtiment principal ou agrandissement de la construction existante (horizontalement ou verticalement).

⁹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

¹⁰ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

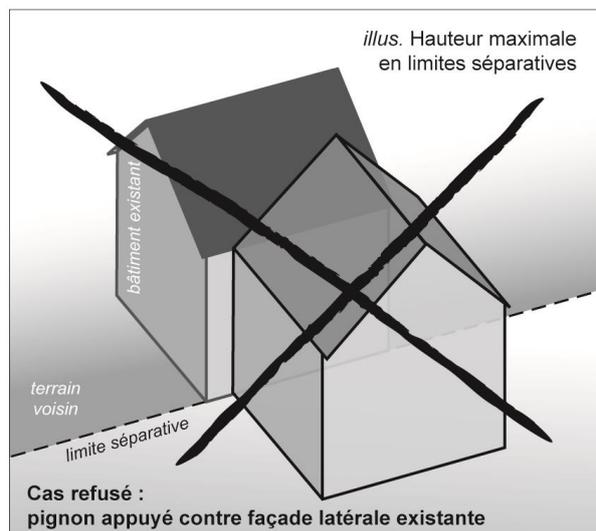
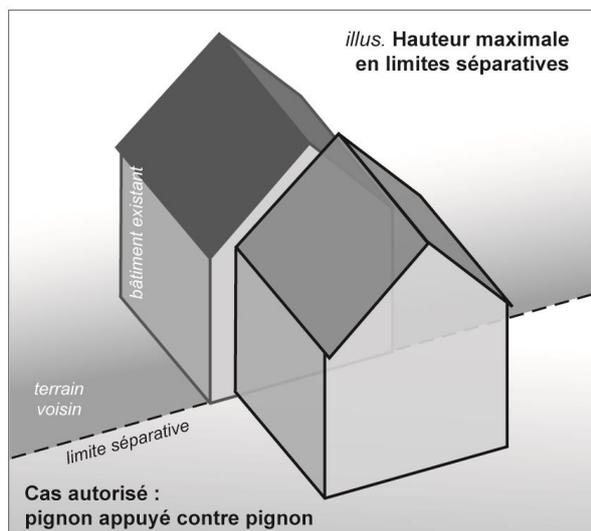
- Les constructions en limite séparative sont autorisées¹¹ :
 - en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage,
 - dans l'hypothèse où un bâtiment voisin est déjà implanté en limite.

Dans ce dernier cas, l'ensemble doit être harmonieux au niveau des volumes, et la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



Exemple d'implantation non opposable

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



- Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres à l'égout ou 3 mètres à l'acrotère¹² peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.

- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres (margelles comprises).

- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

¹¹ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

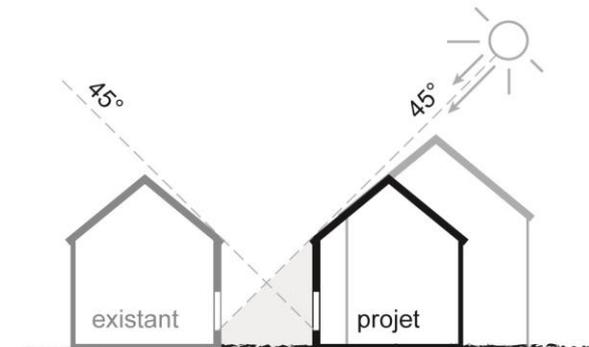
¹² Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

— *Entre deux bâtiments non contigus*¹³, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

— Prospect

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



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou le niveau haut de l'acrotère.

Au-delà des maximums autorisés pour les murs de façades, peuvent être aménagées des combles¹⁴ ou un attique¹⁵.

— La hauteur maximale des constructions ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles sous toiture ou en attique (R+1+c ou a) et ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps).

— Toutefois, lors d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sans dépasser la hauteur totale¹⁶ de la construction déjà implantée en limite.

— Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.

— Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

¹³ Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

¹⁴ Les **combles** s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

¹⁵ L'**attique** correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

¹⁶ La **hauteur totale** s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

— Les espaces libres¹⁷ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers. Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

— Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant, tels que les conifères, résineux, lauriers.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

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

Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² créée.

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

- 1 place par logement.

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

Pour les activités, il est exigé au minimum :

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

Pour les constructions destinées à l'hébergement

- 1 place pour 4 chambres ;

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

— 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.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

¹⁷ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UB

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les cinémas.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les commerces de gros.
- Les industries.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieure à 80 m².
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les activités autorisées et leurs extensions, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental)
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent¹⁸, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage
- Les garages en bande admis au paragraphe B, dès lors qu'ils sont implantés en limite d'une zone A ou N.

¹⁸ Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

- Les annexes¹⁹, dès lors qu'elles se limitent à deux par unité foncière et ne dépassent pas au total 40 m² de surface de plancher pour les deux annexes.
- Une extension²⁰ de la construction principale, dès lors qu'elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o 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 ;
 - Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

En secteur UBm, sont admis, pour les projets nouveaux :

- La réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions.
- Les constructions d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscine enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois et sous réserve de la limite des 20 m² cumulés par bâtiment.
- Les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre.
- La création de zones de stationnement.
- La création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations.

En secteur UBm, sont admis pour les projets sur constructions existantes :

- La reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.
- La reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.
- Les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcon, mises aux normes.
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort (par exemple : travaux d'isolation, travaux d'installation de chauffage, changement de fenêtre, travaux intérieurs sans augmentation du risque...).
- Les travaux d'isolement ou de récupération d'énergie, hors géothermie.
- Les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens existants.
- L'aménagement des volumes existants (aménagements des combles...) sans création de logement supplémentaire.

¹⁹ Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

²⁰ Construction accolée au bâtiment principal ou agrandissement de la construction existante (horizontalement ou verticalement).

- Les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations du bâtiment pour lequel l'amélioration de l'accessibilité est recherchée.
- Les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité
- Les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieur à 20 m² cumulé par bâtiment et sans accroissement de la vulnérabilité
- Les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage.
- Les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrière de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
- Les projets routiers si ceux-ci intègrent dans leur conception, l'aléa minier.
- L'entretien et la mise aux normes des réseaux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²¹ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES²²

- Les constructions respectent un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment, divisé par deux ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la D83, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à celle-ci.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 4 mètres.

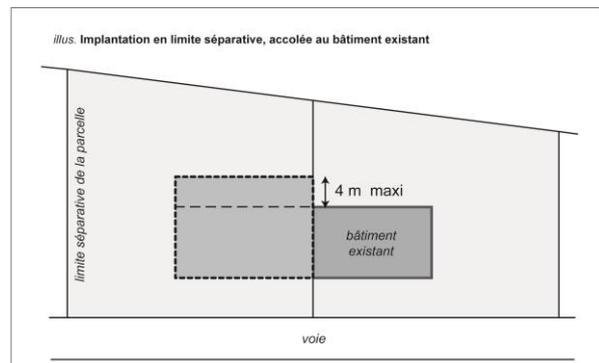
²¹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

²² L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

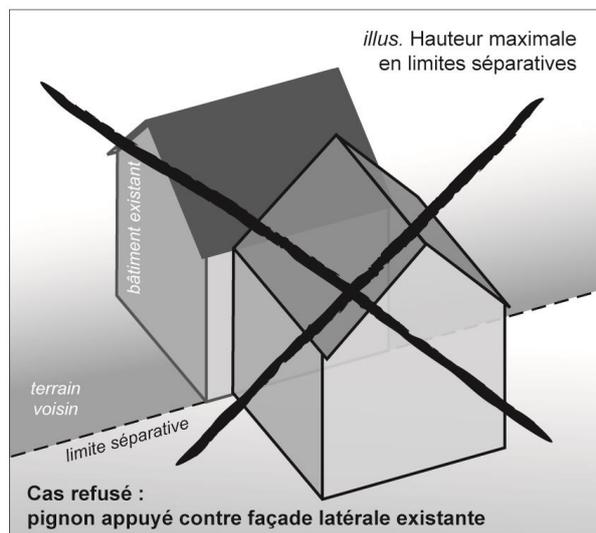
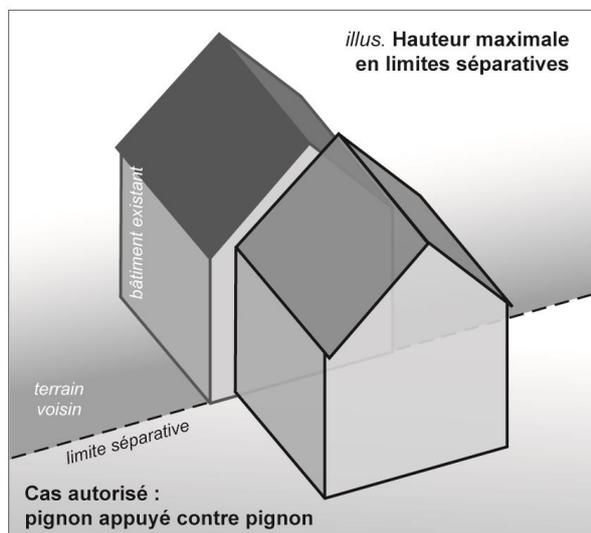
- Les constructions en limite séparative sont autorisées²³ :
 - en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage,
 - dans l'hypothèse où un bâtiment voisin est déjà implanté en limite.

Dans ce dernier cas, l'ensemble doit être harmonieux au niveau des volumes, et la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



Exemple d'implantation non opposable

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



- Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres à l'égout ou 3 mètres à l'acrotère peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.

- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres (margelles comprises).

- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

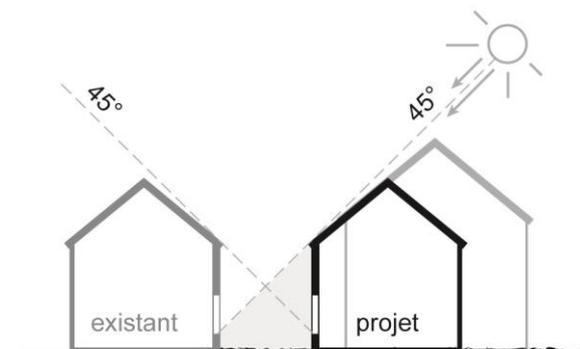
- Entre deux bâtiments non contigus²⁴, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

²³ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

²⁴ Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

— Prospect

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



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou le niveau haut de l'acrotère.

Au-delà des maximums autorisés pour les murs de façades, peuvent être aménagées des combles²⁵ ou un attique²⁶.

— La hauteur maximale des constructions ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles sous toiture ou en attique (R+1+c ou a) et ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps).

— Toutefois, lors d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sans dépasser la hauteur totale²⁷ de la construction déjà implantée en limite.

— Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.

— Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres²⁸ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

²⁵ Les **combles** s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

²⁶ L'**attique** correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

²⁷ La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

²⁸ Les **espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Le traitement paysager doit représenter au moins 30 % du foncier relatif au projet de construction.

— Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant, tels que les conifères, résineux, lauriers.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

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

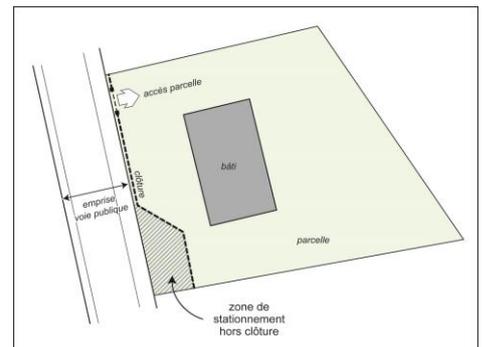
— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum

2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher créée,

- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² créée.

— Pour les nouvelles constructions, au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).



Photos à valeur d'illustration

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

- 1 place par logement.

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

Pour les activités, il est exigé au minimum :

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

Pour les constructions destinées à l'hébergement

- 1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

— 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.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UE

Ce secteur est concerné par le périmètre de l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse.

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- L'hébergement.
- Les cinémas.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les centres de congrès et d'exposition.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau.
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Sont seules admises** les habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Elles sont intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.

Elles sont limitées à 80 m² de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements des sols :
 - o 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 ;
Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les dépôts sont liés à une activité autorisée dans la zone et sont masqués par des écrans de verdure ou des murets par exemple.
- Les ensembles paysagers, identifiés au titre du patrimoine paysager de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au plan de zonage, doivent être conservés.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²⁹ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES³⁰

- Les constructions s'édifient en respectant un recul minimum de 10 mètres des voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une limite de zone, les constructions respectent un recul égal à la hauteur du bâtiment, divisé par 2, avec un minimum de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'ils ne sont pas contigus, l'espace minimum imposé entre deux bâtiments principaux est de 6 mètres.

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou le niveau haut de l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments d'activités (dans lesquels sont éventuellement intégrés les logements) ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les ouvrages techniques spécifiques, cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

²⁹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

³⁰ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts engazonnés ou plantés) dans la proportion d'au moins 30% du terrain recevant la ou les constructions.
- Les aires de stationnement de plus de six places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.
- Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
 - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
 - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
 - contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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.
- Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils sont réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs.
- 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.
- Il est exigé :
 - Pour les habitations :*
 - 1 place par logement de fonction.
 - Pour les activités, au minimum :*
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher créée,
 - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m² créée.Le nombre de place de stationnement est également apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.
- 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.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU, laquelle comprend deux secteurs 1AU 'Charmois' et 1AU 'Sous le Vernois'.
Les modalités d'aménagement de ces derniers figurent également dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

Dans toute la zone 1AU :

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les industries.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.

Dans le secteur 1AU 'Sous le Vernois'

- Les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les équipements d'intérêt collectif et services public, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les entrepôts.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- **Dans le secteur 1AU 'Charmois'**, les entrepôts non liés à un local d'activités autorisé.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :
 - o Les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
 - o Les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
 - o les voies principales internes sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

- Les activités, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Une extension de la construction principale, dès lors qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher de cette dernière.

- Les garages en bande admis au paragraphe B, dès lors qu'ils sont implantés en limite d'une zone A ou N.
- Les annexes³¹, dès lors qu'elles se limitent à deux par unité foncière et ne dépassent pas au total 40m² de surface de plancher pour les deux annexes.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent³², pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage
- 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 ;
Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³³ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES³⁴

- Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres des voies.
- En cas de pignon implanté en limite, celui-ci devra comporter des ouvertures.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).

³¹ Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

³² Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

³³ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

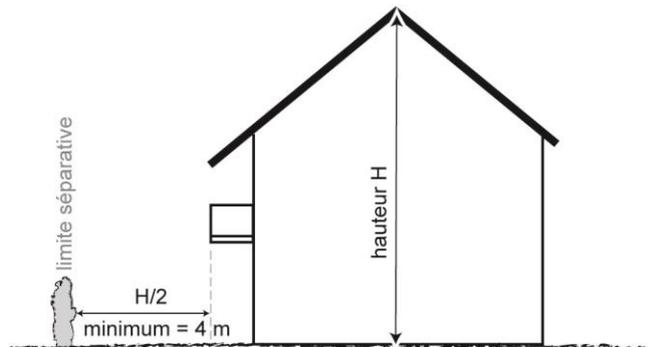
³⁴ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment, divisé par deux ($H/2$), avec un recul minimum de 4 mètres.

— Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées³⁵ en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage ou par une autre annexe.



— Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres à l'égout ou à 3 mètres à l'acrotère et les piscines peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

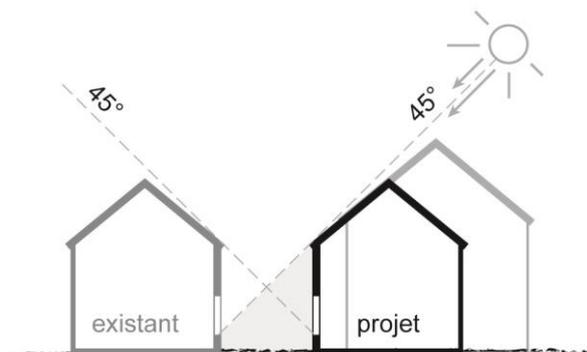
A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Entre deux bâtiments non contigus³⁶, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.

— Prospect

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



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

³⁵ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

³⁶ Ne sont pas considérés comme contigus deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...

— La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou le niveau haut de l'acrotère.

Au-delà des maximums autorisés pour les murs de façades, peuvent être aménagées des combles³⁷ ou un attique³⁸.

— La hauteur maximale des constructions ne peut excéder deux niveaux, plus un niveau formé de combles sous toiture ou en attique (R+1+c ou a) et ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps).

— Toutefois, les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres³⁹ de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier...) et d'arbres fruitiers. Le traitement paysager doit représenter au moins 40 % du foncier relatif au projet de construction.

— Les espaces verts *figurant sur les schémas des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* des deux secteurs 1AU doivent être pris en compte au niveau de l'aménagement de chaque site :

- 'Charmois' : un espace paysager prend place le long de la D83,
- 'Sous le Vernois' : les arbres identifiés sont conservés ou replantés à un endroit plus opportun. Un autre espace vert, qui peut faire office de square, est aménagé.

— *Dans le secteur 'Sous le Vernois', les profils humides reportés dans les OAP ne devront en aucun cas être détruits ou perturbés par un aménagement qui pourrait leur porter atteinte.*

— Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant, tels que les conifères, résineux, lauriers.

— Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

— Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,

³⁷ Les **combles** s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

³⁸ L'**attique** correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

³⁹ Les **espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

- contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

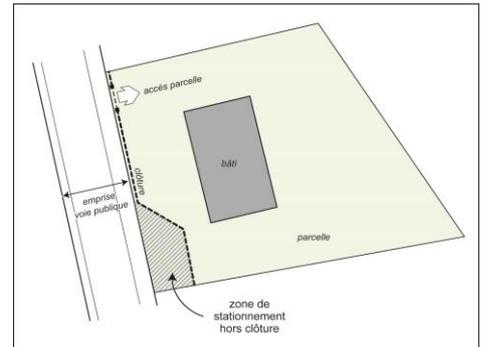
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher créée,

- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² créée.

— Pour les nouvelles constructions 'dans le secteur 1AU Sous le Vernois', au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).



Photos à valeur d'illustrations

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

- 1 place par logement.

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

Pour les activités :

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

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

— 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.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

Cette zone est concernée par le périmètre de l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse.

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- Le commerce et les activités de service.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- **Dans le secteur Ae**, les affouillements, les exhaussements, et tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels.
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - o un seul logement par exploitation,
 - o nécessaire à celle-ci,
 - o situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils respectent la réglementation sanitaire en vigueur et les prescriptions architecturales du présent PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.
- 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 ;
 - Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Les coupes et abattages d'arbres, soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.113-1 et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

– **Les ensembles paysagers (ripisylve) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code)**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés. A ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite la destruction de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁴⁰ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁴¹

— Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies.

— Les autres constructions respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.

— Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

— Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (50m ou 100m) par la réglementation en vigueur seront comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf en cas d'extension ou de nouvelles constructions nécessaires à une exploitation existante au moment de l'approbation du PLU.

— Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

⁴⁰ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

⁴¹ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

— Une distance supérieure peut être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel avant construction, ne peut excéder :

- deux niveaux + combles ou attique, pour les habitations⁴²,
- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, pour les annexes,
- 10 mètres au faîtage ou au point haut de l'acrotère, pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...).

— Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de nécessité pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services public,
- les ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole tels que silos.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Les espaces boisés identifiés au plan de zonage sont classés à conserver au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

D- Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

⁴² Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc....

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Cette zone est concernée par le périmètre de l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse et par un périmètre d'inconstructibilité, relatif à la présence d'un aléa minier faible, délimité dans le secteur de la rue des Mines

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations sont interdites, à l'exception des constructions autorisées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe C).

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- L'extension maximale (autorisée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme) de 50 m² de surface de plancher d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que la réalisation d'une annexe⁴³ limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- **En secteur Nm**, les aménagements légers liés aux activités militaires, à savoir :
 - o des abris de bois de type chalet/cabane,
 - o des conteneurs et panneaux de bois faisant office de façades de maisons,
 - o des trous de combat,
 - o des points de contrôle (rondins posés au sol).
- **En secteur NL**, les aménagements liés aux activités de loisir et de sport, à savoir :
 - o les cheminements piétonniers,
 - o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o les postes d'observation de la faune.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les ensembles paysagers (ripisylve, haie, alignements d'arbres, bosquets) identifiés au titre du patrimoine paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme) et de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code)**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite la destruction de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

⁴³ L'annexe s'entend comme une construction accolée au bâtiment principal ou un agrandissement de la construction existante (horizontalement ou verticalement).

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur de l'extension autorisée, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ne doit pas dépasser la construction d'origine.

La hauteur maximale de l'annexe est de 3,50 m (faîtage ou niveau haut de l'acrotère).

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

PARTIE III

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE I- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du PLU, pour lesquelles un renvoi a été fait.

Elles visent à garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions, en évitant les incohérences des volumes, des styles, des matériaux, des couleurs et des ambiances. Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant, notamment le plus ancien, à valeur patrimonial.

Constructions neuves et extensions du bâti existant

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

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

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

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

• Les projets urbanistiques et architecturaux doivent privilégier la lumière naturelle, l'intégration des principes bioclimatiques et garantir une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur.

Il est préférable que les procédés d'énergies renouvelables soient envisagés et intégrés dès la conception du bâtiment.

Éléments patrimoniaux remarquables

7 constructions participent à l'identité du territoire communal et sont identifiées à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ce sont des éléments publics :

- La Chapelle Sainte Marguerite (Oratoire),
- La mairie-école,
- Le lavoir,
- Le château Lesmann,
- Le monument aux morts,
- Le pont rue du commandant Arnaud,
- Le fort militaire,

Ces éléments ne doivent pas être démolis. Une déclaration préalable est obligatoire pour tous les travaux touchant à leur aspect extérieur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, mais également des constructions et des clôtures environnantes.

Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et du quartier.

➤ **Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle**

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain discontinu et banalisant. Le bâti ne structure plus la rue et l'espace public.

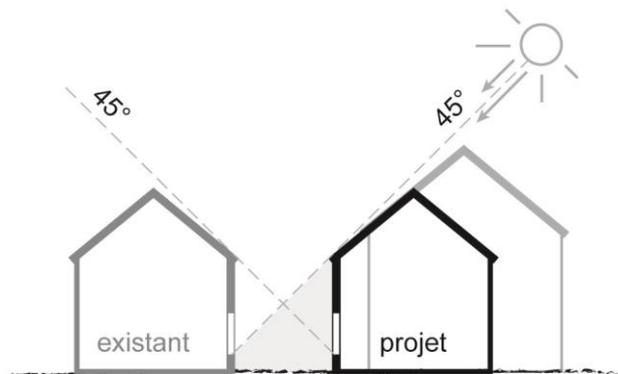
La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

Accès, ensoleillement, vents et pluies, vues, voisinage doivent déterminer l'implantation qui dégagera un espace lié à l'espace public et un espace intime plus libre et plus vaste.

➤ **Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle**

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.

Avant l'implantation, il faut réfléchir aux ombres portées des constructions voisines.



➤ **Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle**

L'implantation du bâti doit pouvoir permettre les extensions futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.

➤ **Adapter le projet au relief existant**

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel.

Quel que soit son relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

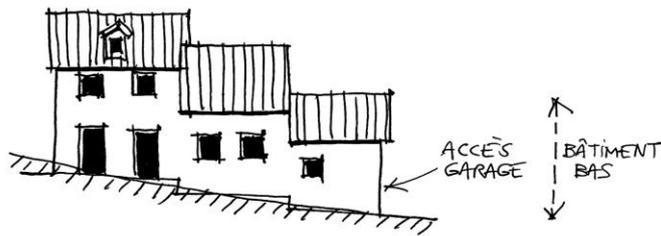
Elle utilisera au mieux la pente du terrain en évitant tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

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 %.

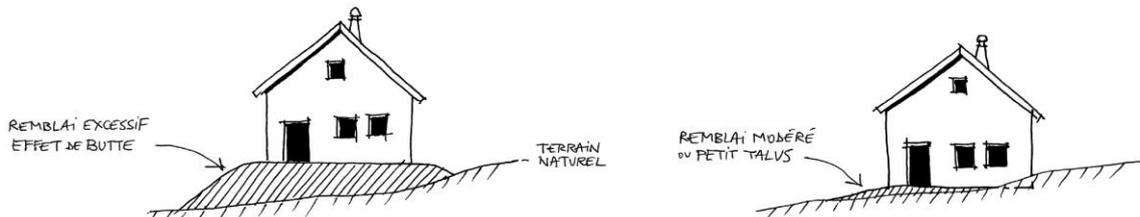
Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1,20 m au-dessus du terrain naturel. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel.



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



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



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

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

Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
 En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

INSERTION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES DANS LE PAYSAGE

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

•Concernant l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants

La loi prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

•Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur en applique sur les façades principales et vus depuis l'espace public sont interdits.
Ils doivent être habillés ou intégrés dans la façade (sur la façade la moins visible).



Images à valeur d'illustrations

LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

A- Les toitures

La forme et la couleur des toitures ont un impact important dans le paysage. Elles caractérisent un territoire et marquent son identité.

En secteur UA, les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

1- Volume des toiture

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Sont autorisées :

- les toitures à 2, 3 ou 4 pans (sauf 4 pans sous forme pyramidale)
- les toitures à 2 pans comportant des croupes (y compris entières),
- les toitures terrasses et les toits plats, recouvrant les garages accolés au bâtiment principal.

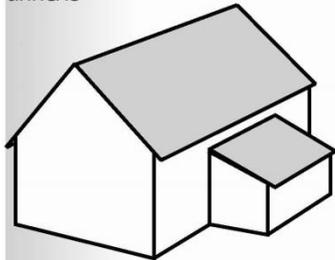
Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions du bâtiment principal, ou dès lors qu'elles couvrent au maximum un tiers de la surface bâtie totale au sol (habitation et extension).

Les éléments de toiture couvrant des parties de bâtiment, accolés au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. L'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

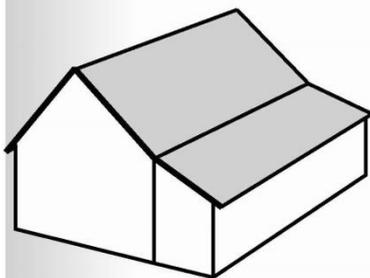
Sont autorisés:

- en façade

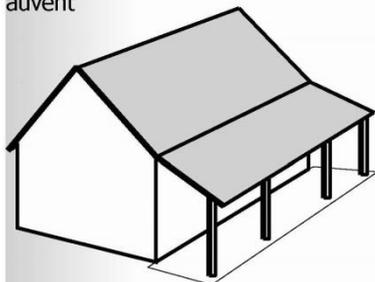
annexe



annexe avec couverture par coyau

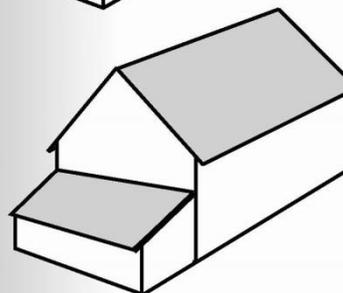
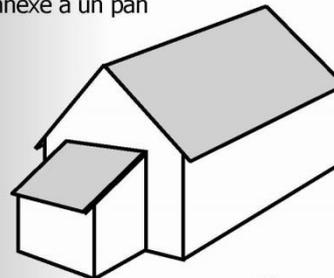


auvent

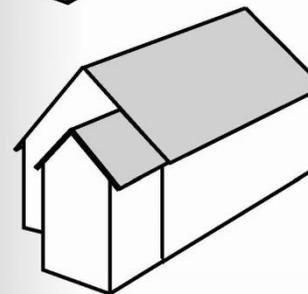
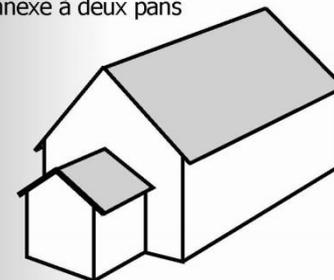


- en pignon

annexe à un pan



annexe à deux pans



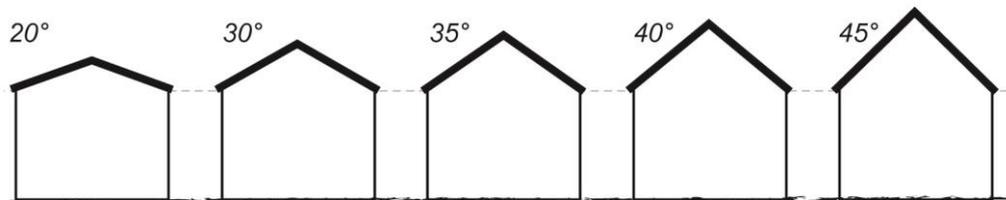
Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Dans la mesure du possible, les conduits (cheminées, ventilation, etc) doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

2- Pentés des toitures

La pente des toitures est comprise entre 30° et 45°.

Les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée observent un profil de pente compris entre 20 et 45°.



3- Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toitures font partie de la composition de la façade. Sauf impossibilité technique, on cherchera à les aligner sur la médiane ou l'entraxe⁴⁴ des fenêtres de l'étage inférieur.

Les châssis de toit sont intégrés à la toiture ; ils ne doivent pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.



Les toitures présentent un débord de 40 cm minimum sauf pour les lucarnes et en cas d'impossibilité technique due à une implantation en limite.

- Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, de façon à entrer au mieux dans la composition de la façade.

Sauf impossibilité technique, les conduits de cheminée et autres événements seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage.

- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; leur couleur ne doit pas souligner et mettre en valeur ces éléments qui ne le méritent pas.

⁴⁴ Distance qui sépare les axes parallèles de deux colonnes, de deux poutres, de deux barreaux ou montants d'une rampe, d'une grille d'une balustrade, etc.

B- Les couleurs

La plupart des couleurs du paysage sont impermanentes, c'est-à-dire sans cesse modifiées sous l'effet des variations de la lumière, du renouvellement de la végétation au fil des saisons mais également de la patine du temps.

1- Pour les façades

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

Dans le secteur UA, les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, ce sont celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de bleu, jaune et vert, se rapprochant des gammes de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59 (bleu),
- 64, 65, 66 (jaune),
- 71, 72, 73 (vert).

En secteur UA, les panneaux solaires sont interdits en façade.

Dans toutes les autres zones et secteurs, la couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive ; une couleur éteinte est préférée.

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, comportent une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments. Les maisons jumelées ont la même teinte ou des teintes en harmonie.

2- Pour les toitures

Les toitures sont recouvertes de tuiles de couleur « rouge à brun ».
En dehors du secteur UA, le gris est admis.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit être équilibrée et permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

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

En secteur UA, ils ne doivent pas occuper plus d'un tiers de la surface du pan de la toiture visible depuis la RD83.

LES ANNEXES⁴⁵ DES BATIMENTS PRINCIPAUX

La pente des annexes inférieures et égales à 20 m² n'est pas réglementée.
Les autres annexes peuvent comporter un toit plat ou une pente minimale de 20°.

⁴⁵ L'annexe s'entend comme une construction accolée au bâtiment principal ou un agrandissement de la construction existante (horizontalement ou verticalement).

Elles peuvent recevoir le même traitement que le bâtiment principal (couleur, toiture...). Le bois est admis pour les abris de type carport ou pergola.

Les carports⁴⁶ peuvent disposer :

- d'un toit plat,
- d'une toiture à un ou deux pans,

Les pergolas⁴⁷ sont autorisées.

Exemples
illustratifs



Les matériaux de couleurs foncées assimilables au fond végétal, les "murs végétalisés" par tout système alvéolaire ou de plantes grimpances aux murs ou sur treillis-support sont autorisés.

Les annexes doivent présenter un aspect de finition de qualité. Elles sont, soit traitées dans un matériau unique, soit en aluminium laqué avec un toit, soit enduit et tuilé.

LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments, lorsqu'ils sont couverts de toitures à deux pans, observent une pente minimale de 14° pour les constructions d'une superficie supérieure à 100 m² et 20° minimum pour celle d'une superficie inférieure ou égale à 100 m².

Les couvertures des bâtiments peuvent être réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion des tôles laissées brutes ou brillantes.

Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque (exemples ci-dessous) sont admis pour les bâtiments agricoles.



Images à valeur d'illustrations

En zone A, les teintes des façades s'harmonisent avec le paysage naturel : une couleur sombre s'intégrant au paysage est préférée à une teinte trop claire.

D'une manière générale, les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, tel

⁴⁶ Structure légère en bois avec couverture ne présentant pas de cloison étanche.

⁴⁷ Petite construction de jardin composée de poutres horizontales reposant sur des piliers légers ; elle est destinée à servir de support aux plantes grimpances.

'brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés'.

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

►En zone urbaine (secteurs UA et UB) et à urbaniser (AU)

Le traitement des façades et des toitures est identique à celui préconisé pour les constructions à usage d'habitation.

►Dans le secteur UE, les toits plats sont autorisés.

La toiture doit être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et son entourage.

Les couvertures des bâtiments peuvent être réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion des tôles laissées brutes ou brillantes.

Les éléments techniques positionnés en toiture doivent être traités ou dissimulés au mieux

Dans le cas de bâtiment d'une certaine importance linéaire, une différenciation volumétrique des éléments tels que bureaux ou ateliers, ou entrepôts est recherchée, afin de permettre une dynamique visuelle entre les différentes parties.

On privilégie la pose horizontale des bardages métalliques et l'emploi de matériaux nobles comme le bois ou le métal de couleur sombre sur des parties de la façade (évitant la monotonie sur de grands bâtiments).

LES CLOTURES

La clôture participe à la composition du paysage rural ou urbain ; elle constitue un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribue à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

Son traitement nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur).

La clôture est le lien entre le bâti et la rue ou le paysage alentour. Elle sépare physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protège éventuellement des regards, des bruits et du vent.

De façon générale, toute plantation, dont la hauteur dépasse deux mètres, doit être planté à plus de 2 m de la limite séparative des propriétés voisines. Les autres plantations doivent être plantées au minimum à 0,50m de la limite séparative.

►En secteurs UA, UB et 1AU

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

● **Les clôtures qui séparent les parcelles** respectent une hauteur inférieure à 2 m. Elles peuvent être posées sur un muret de 0,50 mètre maximum. Les haies comptent au moins 50% des sujets en feuillus.

En bordure de la voie publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les haies comptent au plus 30 % des sujets en essence persistante.

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



Là où des murs bahuts peuvent prendre place, les redents⁴⁸ pour épouser la pente en respectant une hauteur à peu près constante, sont établis pour qu'ils n'entraînent pas de différence de hauteur de plus de 0,20 m, entre les tronçons de murs, sans que leur hauteur n'excède 0,60 mètre.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, peut 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 maximale autorisée de la clôture est de 1,80 m. 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 feuilles persistantes.

Une hauteur supérieure à 1,80 m est autorisée si celle-ci est imposée par la réglementation des installations classées et pour des contraintes liées à la sécurité.

► **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 et sur le déplacement de la faune.

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

LES PLANTATIONS ET LES HAIES

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

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

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

REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LE SECTEUR UA

Un certain nombre de bâtiments, par leur volume et leur localisation participent à l'identité du territoire communal. On distingue ainsi :

- les résidences de type villa (1^{ère} moitié du XX^e siècle), à l'architecture particulière,
- les habitations plus anciennes de type anciennes fermes, essentiellement situées en zone UA, le long de la D83 et de la rue,

Toute intervention sur ce bâti existant mérite une attention particulière. Les prescriptions qui suivent sont donc édictées afin d'en respecter les caractéristiques patrimoniales et d'éviter toute dénaturation.

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 moderne de qualité 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.

⁴⁸ Découpe en forme de gradins, dont la répétition constitue un ornement.

Les opérations sur façades ou pignons préservent dans toute la mesure du possible les matériaux d'origine (bois de colombage, appareillages de pierre, bardages de bois, etc.). Toute modification des ouvertures conserve les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux de fenêtres...).

On ne peint pas les linteaux, chaînes d'angles et tous éléments décoratifs en pierre naturelle.

Les volets battants sont conservés sur les façades visibles depuis les voies publiques, lorsqu'ils existent.

En cas d'installation de volets roulants, le caisson sera prioritairement placé à l'intérieur de l'habitation ou se situera dans l'axe de la fenêtre, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de la baie en façade (ou caché par un lambrequin).

Les volets sont identiques sur une même façade.

En cas de restauration, de réhabilitation ou de modification de la partie non habitable d'une ferme, le nouveau projet doit conserver le volume existant et respecter son implantation.

En cas de « démolition-reconstruction » de la partie non habitable, le nouveau projet doit respecter l'alignement de la façade du logis ou se situer en retrait de celle-ci, ou respecter son implantation originelle (exemple : plan en T ou L).

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. On évite la multiplicité des dimensions et des implantations.

En toiture, leur disposition doit être équilibrée et permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

Ils ne doivent pas occuper plus d'un tiers de la surface du pan de la toiture visible depuis la RD83.

Toute modification des ouvertures conserve les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux, etc.). L'image générale de la façade ne doit pas évoluer de façon substantielle.

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

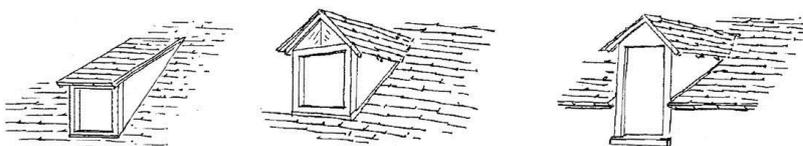
Les châssis de toit sont de teinte sombre et de proportion verticale. Ils sont axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le pan de couverture, sans costières ni volets roulants apparents.

Les lucarnes sont admises comme mode d'éclairage sur les toitures et ne sont utilisées que sur un seul niveau de comble.

Pendantes ou non, elles sont du type à chevalet (dit aussi à la jacobine avec pignon en façade). Leur développé maximum de façade hors toiture n'excède pas 1,50 m². Elles sont axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur.

Leur fenêtre a une largeur inférieure à celle des fenêtres situées à l'étage inférieur (schémas 2 et 3).

Les matériaux utilisés sont la tuile pour la toiture, un enduit ou un revêtement en zinc pour les jouées.



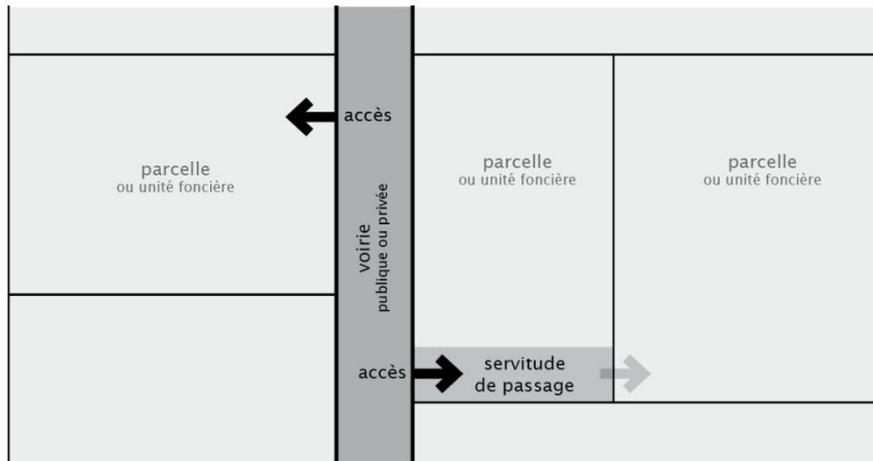
1 : lucarne rampante

- | |
|--|
| <p>2 : lucarne jacobine, à chevalet (en charpente) ou à fronton triangulaire maçonné.
3 : lucarne pendante (façade en charpente ou en maçonnerie).</p> |
|--|

TITRE II – Équipement et réseaux

ACCES

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



— En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).

— Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

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

Les accès sur la RD 83 sont limités. L'accès direct est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies moins fréquentées.

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

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

— Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

— Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

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

A- Desserte par les voies publiques ou privées

VOIRIE

Les constructions et installations autorisées sont desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques, formes et dimensions répondent à l'importance du projet ou à la destination ou aux usages des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voies à double sens :

- Largeur minimale de la voie : 7 m
- Largeur maximale de chaussée⁴⁹ : 4 m

Voies à sens unique

- Largeur minimale de la voie : 5,5 m
- Largeur maximale de chaussée : 4 m

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation des piétons et des cycles (« voirie partagée »).

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.

Les voies en impasse

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

Toutefois, la création d'une aire de retournement n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en 2^{ème} ligne. Dans ce cas, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 mètres.

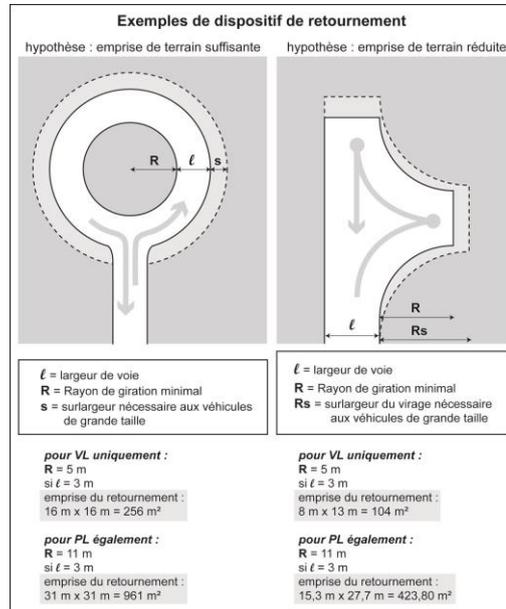


Schéma non opposable

⁴⁹ Partie de la voie où circulent les véhicules.

B- Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

— Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Grand Belfort s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

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

En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

Le contrôle de conception, l'implantation du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par l'EPCI compétent.

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

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

EAUX PLUVIALES

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

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

— Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public s'il existe.

— 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'étaler les apports pluviaux.

— Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAGB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

— En toutes zones, doit être en service une cuve de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 5 m³.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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.

TITRE III - Emplacements réservés

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

RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULÉ	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE OU LARGEUR
1	Aménagement d'un parking	Commune	930 m ²