VILLE DE GIROMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce 5/6

Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du :
Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du :

atelier VILLES & PAYSAGES
egis aménagement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de GIROMAGNY dans le département du Territoire de Belfort, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- la zone urbaine UA, comprenant un secteur de zone UAj où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine UB, comprenant un secteur UBc, un secteur UBd, un secteur UBe, et un secteur UBj, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la zone urbaine UX, comprenant les secteurs de zone UXa, UXb où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la zone à urbaniser IAU où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser IIAU, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la zone agricole A, comprenant les secteurs de zone Ac, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la zone naturelle et forestière N, comprenant un secteur NL et un secteur Nc où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Aux zones du PLU s'ajoutent d'autres périmètres. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques. Ils concernent les zones du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations), les zones de risques liées aux travaux miniers souterrains, les périmètres de protection des captages d'eau potable. Les règles liées à ces périmètres spécifiques s'ajoutent à celles du présent règlement.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : Définitions

Voir glossaire à la fin du présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Giromagny, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et activités.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur UAj, qui identifie les arrières de jardin à préserver pour leur qualité paysagère.

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sauf en secteur UAj :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains pour habitations légères de loisirs,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules et de déchets
- Les installations classées soumises à autorisation

Dans le secteur UAj :

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UA secteur UAj.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAj :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le seul secteur UAj

- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50% de la SHON existante et de 50m2 d'extension
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² (trente mètre carrés),
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les piscines

Dans le secteur UA (hors UAj), les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les bâtiments principaux doivent être implantés :

- sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès.

- en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur une au-moins d'entre elles.

Dispositions particulières

Dans le respect du principe d'alignement, ces règles peuvent être modulées :

- dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure
- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales), qui devront être implantés sur la ligne de construction du bâtiment principal ou en retrait de cette ligne,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,

Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 16m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :
- dans la cas de constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8UA: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Nota : OUS : Sauf Ube : 8 ares minimum (hors chemin d'accès) pour être constructible

UF= unité foncière

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en limite de voie publique l'emprise au sol max = 100 % de l'unité foncière.
- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en retrait par rapport à la voie publique l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière.
- Si 200 m2 < UF ≤600 m², l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière,

Si UF >600 m², l'emprise au sol max = 60 % de l'unité foncière,

Article 10UA : Hauteur des constructions

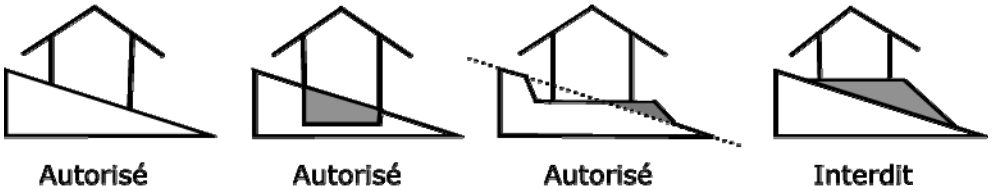
Le niveau de référence est le niveau de la voirie en limite privative et au centre de la façade de la construction

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit.

Article 11UA : Aspect extérieur

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

Remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

Coloration des façades : référence est faite au ‘guide de la couleur dans le territoire de Belfort’. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Antennes paraboliques : l’implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d’installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

Toitures : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m2, la végétalisation est obligatoire*

* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher…).

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l’immeuble).

Echappements de chaudières individuelles ou collectives : lorsque les échappements doivent se faire en limite d’espace public, ceux-ci devront être positionnés à une hauteur minimale de 2m par rapport au niveau de l’espace public.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d’aires de stationnement prévue par le Code de l’Urbanisme,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)	
- pour toute surface inférieure à 70 m² de surface hors œuvre nette	1
- Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 70 m² de SHON	1
- Au-delà de 400m2 de SHON : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées	1 pour 4
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m².

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement.
Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures en limites des voies ou emprises publiques et en limites séparative sont règlementées comme suit :

Pour toutes les clôtures :

- Hauteur maximum : 2 mètres

Sont seules autorisées :
- les murs (pierres, agglos crépis)
- les palissades et grillages, avec ou sans mur bahut (hauteur maximale 0.50m pour les murs bahut)
- les haies végétales arbustives mixtes (essences locales à privilégier) – hauteur maximum 2 m

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée à dominante d'habitat. Cette zone présente un potentiel de développement urbain en densification du bâti existant. La mixité des fonctions est à rechercher : habitat, services, équipements, commerce, artisanat, etc…

La zone UB comprend 4 sous secteurs : UBc, UBd, UBe et UBj.

-
- le secteur UBc correspond à un ensemble de casernes
- les secteurs UBd1 et UBd2 correspond à des secteurs d'habitat ouvriers sous forme organisée
- le secteur UBe correspond à un secteur dont la capacité en réseaux est limitée
- le secteur UBj est un secteur de jardins et de vergers

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI. Cette zone est également concernée dans le secteur de la rue St Pierre par les zones de risques liées aux travaux miniers souterrains

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sauf en secteur UBj :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains pour habitations légères de loisirs,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules et de déchets.
- Les installations classées soumises à autorisation

Dans le secteur UBj :

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UB.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBj :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le seul secteur UBj :

- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50% de la SHON existante et de 50m2 d'extension,
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² (trente mètre carrés),
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 8 places de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UB (hors UBj), les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

Article 3UB : Accès et voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 60m doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Dans toute la zone UB, sauf en secteur UBe

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation sans autorisation du gestionnaire de réseau,, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

4. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Dans le secteur UBe

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel suffisamment dimensionné en débit et pression pour les besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Les types de dispositifs individuels recommandés sont décrits en annexe.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

4. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Dans toute la zone UB sauf le secteur UBe :

Non règlementé

Dans le secteur UBe :

Une surface minimum de 8 ares exploitables sera nécessaire pour la construction et le système d'assainissement hors chemin d'accès.

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

La façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 8m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur une au-moins d'entre elles.

Pour le secteur UBc :

L'implantation des pignons en limite d'espace public doit être respectée. Toute extension devra se faire en retrait d'au minimum 2m par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique, ceci afin de préserver la lisibilité des pignons et de leur rythme le long de la rue

Pour le secteur UBd1 :

L'implantation des constructions principales en limite d'espace public est obligatoire.

Pour le secteur UBd2 :

Les bâtiments principaux doivent obligatoirement être implantés sur la ligne des constructions existantes.

Dispositions particulières

Dans le respect du principe d'alignement, ces règles peuvent être modulées :

- dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure
- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales), qui devront être implantés sur la ligne de construction du bâtiment principal ou en retrait de cette ligne,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBc, lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 12m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

Article 8UB: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Nota : OUS : Sauf Ube : 8 ares minimum (hors chemin d'accès) pour être constructible

UF= unité foncière

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en limite de voie publique l'emprise au sol max = 100 % de l'unité foncière.
- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en retrait par rapport à la voie publique l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière.
- Si 200 m2 < UF ≤600 m², l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière,

Si UF >600 m², l'emprise au sol max = 60 % de l'unité foncière.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Pour toute la zone, à l'exception des secteurs UBc, UBd1 et UBd2 : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit

Pour le secteur UBc :

La hauteur ne pourra en aucun cas dépasser celle des faîtages existants.

Pour le secteur UBd1 et UBd2 :

La hauteur ne pourra en aucun cas dépasser celle des faîtages existants.

Article 11UB : Aspect extérieur

1-Pour toute la zone :

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

Coloration des façades : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Antennes paraboliques : l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

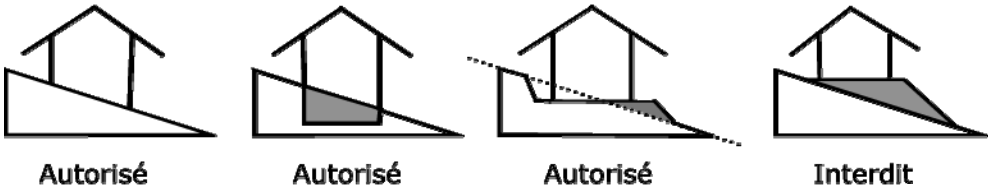
Toitures : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m2, la végétalisation est obligatoire*

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher…).

Echappements de chaudières individuelles ou collectives : lorsque les échappements doivent se faire en limite d'espace public, ceux-ci devront être positionnés à une hauteur minimale de 2m par rapport au niveau de l'espace public.

Remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain

naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

2- Pour les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 :

Les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 représentent des secteurs de grande cohérence architecturale. Dans ces secteurs, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural et à la cohérence de chacun de ces secteurs.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par le Code de l'Urbanisme,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)	
- pour toute surface inférieure à 70 m² de surface hors œuvre nette	1
- Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 70 m² de SHON	1
- Au-delà de 400m2 de SHON : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées	1 pour 4
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(3) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(4) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m².

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement.
Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Deux espaces boisés classés, conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sont définis dans cette zone : Un au niveau de l'ancien château, parcelle 129, rue du Faubourg de Belfort, et un à l'arrière de la Maison Mazarin, parcelle 6, rue du Faubourg de Belfort.

Clôtures :

Les clôtures en limite des voies ou emprises publiques et en limites séparative sont règlementées comme suit :

Pour toutes les clôtures : Hauteur maximum : 2 mètres

Sont seules autorisées :
- les murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50m
- les palissades et grillages, avec ou sans mur bahut
- les haies végétales arbustives mixtes – hauteur maximum 2 m

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX correspond à un secteur d'activités artisanales, commerciales et industrielles.

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : Dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

Le secteur UXa correspond à l'ancien secteur ZE de la ZAC du Mont Jean.
Le secteur UXb, situé près de la gare, correspond à une zone de stockage et de chargement de matériaux de carrière située sur le ban Communal de Lepuix-Gy

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

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXb :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage exclusive d'habitation et leurs annexes,
- Les hôtels, à l'exception de la zone UXa
- Les piscines, à l'exception de la zone UXa
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains pour habitations légères de loisirs,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau,
- Les dépôts de véhicules.

Dans le secteur UXb:

Toutes les occupations à l'exception du stockage et chargement des matériaux de la carrière située sur le ban Communal de Lepuix-Gy

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXb :

- Les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs annexes lorsque celles-ci sont liées au logement des personnes dont la présence sur la zone est indispensable pour assurer la direction, la surveillance, et les services généraux des établissements de la zone. Dans ce cas, la surface maximale autorisée est de 90m2 SHON.
- Les installations classées, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les entrepôts, s'ils sont liés à une activité existant à l'intérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur UX, les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UX et 2UX sont admises sans condition particulière.

Article 3UX : Accès et voirie

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres. La voie devra comporter au minimum un trottoir d'une largeur minimale de 1.50m

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès direct sur la voie publique ne devra avoir une largeur inférieure à 4,50 mètres (quatre mètres cinquante).

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

<u>Eaux usées domestiques :</u>

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques (effluents industriels et autres) ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4m par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le secteur UXa :

Toute construction devra être implantéé à une distance minimum de la limite d'emprise de la voie publique existante, à modifier ou à créer , de :

- 4m le long de la voie interne,
- 5m le long de la route de Vescemont

Dans toute la zone, ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics

Article 7UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

Le bâtiment à construire doit être implanté de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics

Dans le secteur UXa :

1- Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de :

- 3m en cas de façade aveugle
- 5m en cas de façade ouverte

2- Lorsque la limite séparative constitue une limite de secteur, un recul minimum de 10m sera respecté par rapport à ladite limite

Toutefois, lorsque la limite de secteur est contigüe à un secteur d'ores et déjà affecté à des activités, les dispositions du paragraphe précédent (§1) s'appliqueront.

Article 8UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UX : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'acrotère ou 9 m à l'égout du toit

Dans le sous secteur UXa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11m à l'acrotère ou 10 m à l'égout du toit

Article 11UX : Aspect extérieur

Dans toute la zone :

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

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée en cas de contrainte technique particulière.

Les aires de stockage seront visuellement très discrètes par rapport aux voies publiques ou limites de zones, et devront faire l'objet de dispositifs d'intégration paysagère. Elles sont interdites dans les marges de recul par rapport aux voies (rendues obligatoires par le présent règlement).

Coloration des façades : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Dans le secteur UXa :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront simples telles que les grillages doublés d'une haie vive. Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètres sont autorisés et peuvent être surmontés de grilles et grillages ou éléments en bois. Cependant, ce dispositif sera accompagné d'une haie vive qui enrobera les grillages et claire-voie. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits sauf s'ils sont exigés dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas ils seront en retrait de 2 m par rapport à la limite séparative et la partie en retrait végétalisée.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par le Code de l'Urbanisme,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(5) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(6) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace perméable avec un minimum de 10% en espaces verts

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées, à raison de un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.
Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Dans le secteur UXa :

Seront donc en tout état de cause végétalisés :

- Les façades des lots situées le long des voies publiques.

  Les limites des lots situés le long de la rue de Vescemont, de manière à poursuivre la haie arbustive la bordant.

- Les marges de recul visées à l'article 7 par rapport aux limites séparatives (aliéna 2), elles seront plantées sur une largeur de 5 m environ d'un rideau d'arbres non opaque, associé à une haie arbustive laissant apparaître les bâtiments en arrière plan. Ces plantations permettront, en limite de Z.A.C., d'obtenir un espace tampon végétalisé (limitant les nuisances visuelles).

Article 14UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

La Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) maximale de la zone est fixée à 120.000m2.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone naturelle N couvre les secteurs de forêts, de prairies, de prairies humides et des abords de la savoureuse et correspond aux secteurs à mettre en valeur et à protéger en raison de leurs qualités environnementales, paysagères, agricoles ainsi que pour leur potentiel touristique.

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI. Cette zone est également concernée par des périmètres de captage des eaux potables et dans le secteur de la rue St Pierre par les zones de risques liées aux travaux miniers souterrains

Le secteur NL est un espace naturel en milieu urbain à vocation paysagère et de loisirs.

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

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées,
- Les terrains de camping,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les éoliennes individuelles,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules et de déchets.
- Les aires de jeux et de loisirs sauf dans le seul secteur NL
- Les piscines sauf dans le seul secteur NL
- Les dépôts de déchets de toute nature

Article 2N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur NL :

- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50% de la SHON existante et de 50m2 d'extension,

- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² (trente mètre carrés), s'ils sont liés à une habitation existante
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 10 places de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les étangs et autres plans d'eau, s'ils sont liés à une exploitation piscicole et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les abris pour animaux sous réserve d'une surface maximale de 30m2 et qu'au minimum un des côtés soit laissé ouvert

Dans le seul secteur NL :

- Les aires de jeux et de loisirs
- Les habitations légères de loisirs, terrains pour habitations légères de loisirs, les campings et piscines, s'ils sont justifiés par un projet d'aménagement d'ensemble

Article 3N : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel suffisamment dimensionné en débit et pression pour les besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5N : Caractéristiques des terrains

Une surface minimum de 8ares exploitables sera nécessaire pour la construction et le système d'assainissement hors chemin d'accès.

Article 6N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de

- 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation,
- 10 (dix) mètres des berges des cours d'eau ou fossés,
- 15 (quinze) mètres des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,

Article 7N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Article 8N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9N : Emprise au sol

Non réglementé.

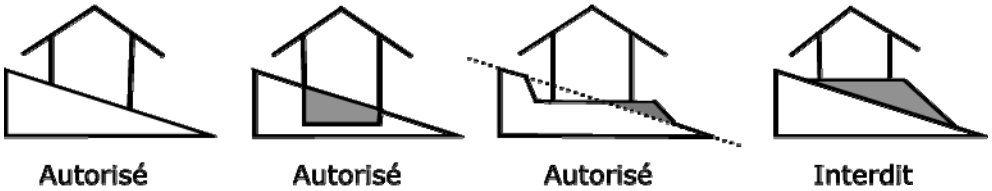
Article 10N : Hauteur des constructions

La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 5 (cinq) mètres.

Article 11N : Aspect extérieur

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

Remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

Coloration des façades : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Antennes paraboliques : l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

Toitures : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m2, la végétalisation est obligatoire*

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher…).

Article 12N : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par le Code de l'Urbanisme,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)	
- pour toute surface inférieure à 70 m² de surface hors œuvre nette	1
- Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 70 m² de SHON	1
- Au-delà de 400m2 de SHON : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées	1 pour 4
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(7) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(8) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement.

Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes
Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Article 14N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.
Sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le secteur Ac correspond à un espace agricole constructible pour une exploitation agricole.

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

Article 1A : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ac :

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A.

Article 2A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone:

- Les châssis et serres si liés à une vocation agricole
- Les ouvrages d'infrastructures
- Les abris pour animaux sous réserve d'une surface maximale de 30m2 et qu'au minimum un des côtés soit laissé ouvert

Dans le seul secteur Ac :

- Les constructions pour usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'implantation d'une activité agricole nécessitant une fonction de gardiennage.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier si liées à fonction d'accueil à la ferme
- Les constructions à usage commercial si liées à une activité de vente à la ferme
- Les installations classées, si liées à une fonction agricole
- Les terrains de camping, si liés à une fonction d'accueil à la ferme
- Les aires de stationnement si liées à une fonction d'accueil à la ferme
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3A : Accès et voirie

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article 4A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel suffisamment dimensionné en débit et pression pour les besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration

ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de

- 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation,
- 10 (dix) mètres des berges des cours d'eau,
- 15 (quinze) mètres des routes départementales.

Article 7A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.(H/2 mimi 3m)

Article 8A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10A : Hauteur des constructions

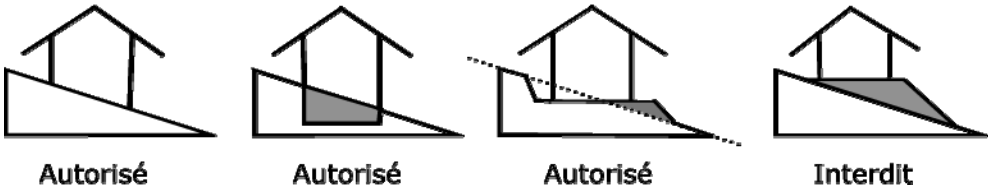
La hauteur maximale au faîtage des constructions ne pourra excéder 12 (douze) mètres. La hauteur des silos ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Article 11A : Aspect extérieur

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

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

Coloration des façades : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Antennes paraboliques : l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

Toitures : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m2, la végétalisation est obligatoire*

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher…).

Article 12A : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)	
- pour toute surface inférieure à 70 m² de surface hors œuvre nette	1
- Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 70 m² de SHON	1
- Au-delà de 400m2 de SHON : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées	1 pour 4
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(9) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(10)Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement.
Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Les abords des nouvelles constructions agricoles seront plantés d'essences locales.

Article 14A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'habitat mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec **les orientations d'aménagement**, figurant dans le présent PLU.

La zone 1AU ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

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

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements à usage industriel, commercial ou artisanal
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules et de déchets
- toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement,
- Les installations classées soumises à autorisation

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager, Association Foncière Urbaine), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol justifiée par un projet d'aménagement ou de construction ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 60m doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Assainissement

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau,

laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

La mise en œuvre de systèmes de gestion alternatives des eaux pluviales par le biais de dispositif d'assainissement en surface sous forme de noues ou enterrés de type chaussée réservoir sont autorisées à condition de respecter les normes et réglementations en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous s'appliquent à chacun d'un terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions générales

La façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales)
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous s'appliquent à chacun d'un terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 16m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Nota : OUS : Sauf Ube : 8 ares minimum (hors chemin d'accès) pour être constructible

UF= unité foncière

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en limite de voie publique l'emprise au sol max = 100 % de l'unité foncière.
- Si UF ≤200 m² et si l'UF est en retrait par rapport à la voie publique l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière.

- Si 200 m2 < UF ≤600 m², l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière,

Si UF >600 m², l'emprise au sol max = 60 % de l'unité foncière.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

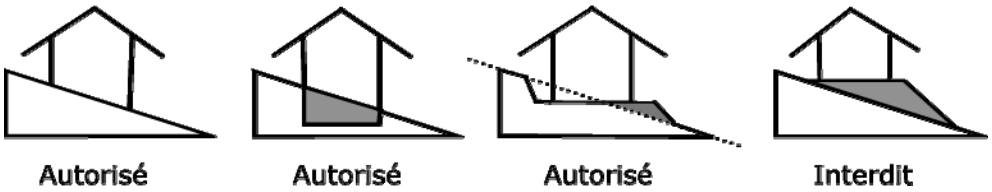
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit.

Article 11 1AU: Aspect extérieur

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

Remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

Coloration des façades : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

Antennes paraboliques : l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

Toitures : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m2, la végétalisation est obligatoire*

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher…).

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par le Code de l'Urbanisme,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)	
- pour toute surface inférieure à 70 m² de surface hors œuvre nette	1
- Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 70 m² de SHON	1
- Au-delà de 400m2 de SHON : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées	1 pour 4
Activités artisanales et industrielles (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1
Bureaux et services (2)	
- par tranche complète de 30 m² de SHON pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2)	
- Nombre de places	
▫ jusqu'à 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	3
▫ Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaires jusqu'à 1 000 m²	4
Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Equipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(11)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(12)Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m².

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement.
Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures en limite des voies ou emprises publiques et en limites séparative sont règlementées comme suit :

Pour toutes les clôtures : Hauteur maximum : 2 mètres

Sont seules autorisées :
- les murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50m
- les palissades et grillages, avec ou sans mur bahut
- les haies végétales arbustives mixtes – hauteur maximum 2 m

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités et équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés.

Article 3 2AU : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous s'appliquent à chacun d'un terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage ou aux orientations d'aménagement, la façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 8m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales)

- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous s'appliquent à chacun d'un terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 16m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

Article 8 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 2AU: Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 2AU : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 2AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 2AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

GLOSSAIRE

Mot ou expression	*Définition*
Affouillements et exhaussements du sol	Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres. Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.
Aires de stationnement, ***dépôts de véhicules***	Parcs de stationnement publics ou privés, Dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux, …, ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, …)
Extensions	Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de SHON indiquées, du bâtiment d'origine. Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.
Alignement	Limite entre le domaine public et la propriété privée.
Bâtiment annexe	(en zones UA **-sauf en secteur UAj-,** UB, 1AU1 et 2AU1) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment, **accolé ou non au bâtiment principal**, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. **Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions ou a vocation à être habitable, il est considéré comme un <u>bâtiment principal</u>**.
Clôture	Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace. Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Mot ou expression	*Définition*
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)	Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Constructions	Tous travaux, ouvrages ou installations (**) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable. Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.
Construction annexe	Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation, tel un garage, un abri (vélos, poubelles, bois, …..), une remise (outils de jardin, de bricolage,..), …
Construction isolée	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,)
Contiguïté	Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction. Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.
Emprise au sol	Surface réellement occupée au sol des bâtiments et des installations (hors saillies, débords de toiture, … par exemple). Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.
Limite d'emprise	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.
Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)	Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle. Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme. Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée pénalement, conformément à l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme.
Terrain	Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.

Mot ou expression	*Définition*
	Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.
Voies et emprises publiques	Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de stationnement annexés à la voirie,..).

* Termes ou expressions eux-mêmes définis dans le glossaire.

(**) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.