Commune de Moval

Plan Local d'Urbanisme

Révision du P.O.S.

1.3 Règlement

☐ CONSULTATION DES SERVICES

☐ ENQUETE PUBLIQUE

☒ APPROBATION

DATE : MAI 2008

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

COMMUNE DE MOVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
TITRE II— DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES **– U –**	p. 7
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p. 15
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER **– AU –**	p. 22
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AUa et AUb	p. 23
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc	p. 31
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg(b)	p. 39
TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES **– A –**	p. 45
TITRE V — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **– N –**	p. 50
ANNEXE I — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	p. 53
ANNEXE II — NORMES DE STATIONNEMENT	p. 60
ANNEXE III — EMPLACEMENTS RESERVES	p. 65

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MOVAL.

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

2.1 — Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au Chapitre I du code de l'urbanisme (article R 111-1. à R.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-4, R.111-15, et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

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

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

Article R.111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter* ***les préoccupations d'environnement*** *définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Article R.111-21 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au* ***caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*** »

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

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

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

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements (affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares),
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme,

• les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement),
• les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :
• un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme,
• un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du même code,
• une autorisation d'installations ou de travaux divers en application de l'article L.421-8 du même code,
• une autorisation d'aménager un lotissement en application des articles L.442-1 à L.442-14 du même code,
• une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des article R.311-7 et suivants du même code,

Donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsque la commune sera concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région.

A ce jour, la commune de Moval n'a pas fait l'objet d'un tel arrêté.

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

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.322-1 et -2 du nouveau code pénal.

2.4. — Lotissements :

• Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.
Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

• L'article L442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme […] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, « *de modifier* (après enquête publique et délibération du conseil municipal) *tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. »*

• Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L442-9 du code de l'urbanisme), sauf si « *une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L442-10, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »*

ARTICLE 3 —- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend :

3.1. — Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2.

- **La zone UA** correspond aux parties anciennes de Moval.

- **La zone UB** concerne les extensions récentes de Moval

3.2. — Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3.

Elles comprennent 4 secteurs :
- **le secteur AUa "Courtèlement",** à court terme ;
- **le secteur AUb "Courtèlement",** qui s'urbanisera après réalisation du secteur AUa ;
- **le secteur AUc,** qui correspond aux lieux-dits **"Sur le Rut" et "Combancés",** dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme ;

- **le secteur AUg (b), est dédié à la ZAC de la gare TGV** et recevra des constructions et aménagements à vocation d'équipements et d'activités ; la commune de Meroux sera davantage concernée dans la mesure où elle accueillera la gare.

3.3. — Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4.
Elles regroupent les terres agricoles et les exploitations agricoles, et peuvent accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4. — Les zones naturelles et forestières (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5.
Ce sont des zones de protection :
- du paysage (haies, bosquets, vergers),
- des espaces boisés (classés à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger.

Le secteur Nm correspond aux terrains militaires.

3.5. — Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en annexe du présent règlement.

3.6. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils concernent les espaces forestiers, les haies, les bosquets et les vergers.

Des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage, dans la zone AUa "Courtèlement" et dans la zone N à l'intérieur de la ZAC.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit de travaux sur des constructions existantes édifiées sur la base d'une autorisation régulière ou devenue définitive et qui ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment parce que ces règles ont pu évoluer depuis leur édification.

Dans cette hypothèse, le permis de construire ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 — SINISTRES

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée (volume inférieur ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.
Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction.

ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 30 mètres pour la RD19, classée catégorie 4 ;
- 250 mètres pour la RN1019, classée catégorie 2.

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

ARTICLE 8 — RISQUE TECHNOLOGIQUE - PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU DEPOT PETROLIER

Par arrêté du 24 novembre 2005, le Préfet du Territoire de Belfort a qualifié de projet d'intérêt général (PIG) les périmètres de protection autour du dépôt Bolloré à Meroux, tels que définis par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2005.
Ce dépôt représente en effet un risque technologique au sens de la loi du 22 juillet 1987.

Les trois périmètres de protection définis, P1, P2 et P3 concernent la commune de Moval :

- **le périmètre de protection n°1 (P1) dit « zone centrale »** est le plus restrictif ; il correspond à la zone d'effets mortels et irréversibles directs des scénarios d'explosion et d'incendie, et concerne la zone A du PLU, au niveau de l'emprise du chemin de fer ;
- **le périmètre de protection n°2 (P2) dit « zone périphérique »** concerne les *zones* UA, UB, AUa, AUb et A du PLU et correspond à la zone des effets indirects par bris de vitres du scénario d'explosion.
- **le périmètre de protection n°3 (P3) dit « zone élargie »**, englobant et débordant les deux premières zones et correspondant au scénario d'explosion de type boil-over consécutive à un incendie non maîtrisé. Ce périmètre concerne, en plus des zones précitées, les zones AUc "Sur le Rut" (très légèrement), AUg(b) et N.

ARTICLE 9 — CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Moval est traversée par des canalisations de transport de gaz :

- DN 200 mm ANDELNANS-MONTBELIARD (catégorie B)
- DN 300 mm DAMBENOIS-ANDELNANS (catégorie C)
- DN 900 mm MORELMAISON – OLTINGUE

En raison des risques potentiels qu'elles représentent, ces dernières donnent lieu à des études de sécurité.

Trois niveaux de danger pour la vie humaine sont ainsi définis conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

- zones des dangers significatifs
- zone des dangers graves
- zone des dangers très graves.

Concernant la catégorie B :
Dans un cercle glissant centré sur la canalisation et de rayon égal à 35 m (distance des effets létaux significatifs correspondants au scénario de rupture complète de la canalisation), le nombre de logements ou de locaux doit correspondre à une densité d'occupation inférieure à 80 personnes par hectares et à une occupation totale inférieure à 300 personnes.
(Un logement ou local est considéré comme occupé en moyenne par 2,5 personnes).

Concernant la catégorie C :
Dans un cercle glissant centré sur la canalisation et de rayon égal à 35 m (zone des effets létaux significatifs) ni la densité d'occupation ni l'occupation totale ne sont limitées.

Ces deux canalisations concernent la zone agricole (A) de Moval.
Leur présence et leur impact ont été fortement pris en compte lors de la définition du zonage. Le secteur AUc "Combancés" ne pourra accueillir aucun logement collectif.

Ces canalisations constituent des servitudes d'utilité publique ; il est par conséquent possible de les consulter sur le plan des servitudes établi par l'Etat.

ARTICLE 10 — ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine le 14 décembre 2006 et modifié depuis lors pour intégrer les nouvelles zones AU du PLU, délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif (voir plans joints).

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA —

CARACTERE DE LA ZONE

Elle couvre les parties anciennes de MOVAL. Elle est immédiatement constructible.

La zone UA est concernée par les périmètres de protection n°2 et 3 autour du dépôt Bolloré de Meroux déclarés Projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 24 novembre 2005.

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

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

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

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

1.3. — Les stations-service.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.5 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,…portant atteinte à l'environnement (à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage).

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

1.7 — Les terrains de camping et caravanage.

1.8 — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

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

1.10 — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges…), les abris pour animaux.

1.11 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.12 — Dans le périmètre de protection n°2, sont interdits:
- la création d'établissement recevant du public (ERP), au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public au sens de l'article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation;
- la construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les aires de sport, de camping, caravanage et le stationnement des caravanes,

- les établissements et services sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L 312.1 du code de l'action sociale et des familles,
- les ateliers protégés au sens de l'article L 323.30 et suivants du code du travail,
- les établissements scolaires,
- la création ou l'extension de constructions à usage industriel, à l'exception de celles ayant un effectif limité et ne présentant pas une augmentation potentielle des risques,
- la création d'habitations autres que celles de la 1ère famille -individuelles isolées- au sens de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- les changements de destination créant des locaux qui seraient interdits ci-dessus.

1.13 — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE UA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE…).

2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

2.2.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc…).

2.2.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

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

2.4. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera ou intégré dans le bâtiment, ou masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — Accès

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

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

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

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

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

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

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2. — Voirie

3.2.1. — **Prescriptions générales**
Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues…) ou de voies à sens unique.

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

3.2.2. — Les voies en impasse
Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles
L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

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

4.2.2. — Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), seront équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de leurs raccordements au réseau public.

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

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

4.2.5. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les paraboles seront implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

ARTICLE UA 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 — Les constructions principales s'implanteront à l'alignement de fait des constructions existantes, plus ou moins 2 mètres.

Les garages ouvrant sur la voie devront toujours être en recul de l'alignement de la voie d'au moins 5 mètres.

6.2 — Lorsque l'alignement de fait n'est pas apparent, ou rend une parcelle inconstructible du fait de sa forme ou de sa topographie, ou pose un problème de sécurité routière, la construction envisagée respectera un recul d'au moins 5 mètres.

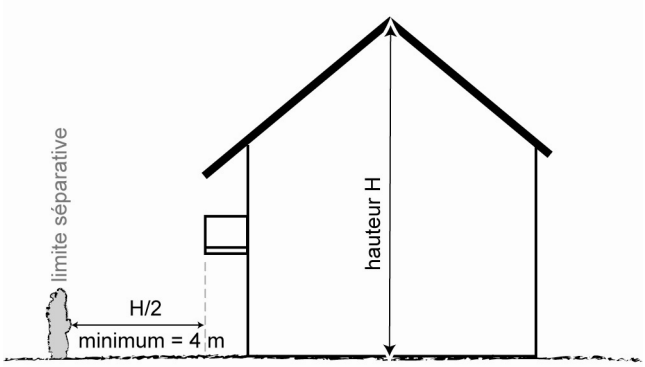
6.3 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

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

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel.



7.2 — Toutefois, les murs dépourvus de fenêtre, d'une hauteur de moins de 3 m à l'égout du toit, pourront être implantés jusqu'à 2 mètres de la limite séparative.

7.3 — On pourra accoler une construction à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative de la propriété voisine. De même les maisons jumelées sont admises.

7.4 — Les dépendances d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit et de 30 m² au plus pourront s'implanter en limite séparative ou jusqu'à 1,5 mètres des limites séparatives si cette marge est plantée d'une haie.

7.5 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur.

7.6 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

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

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

8.2. — Espace minimum

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

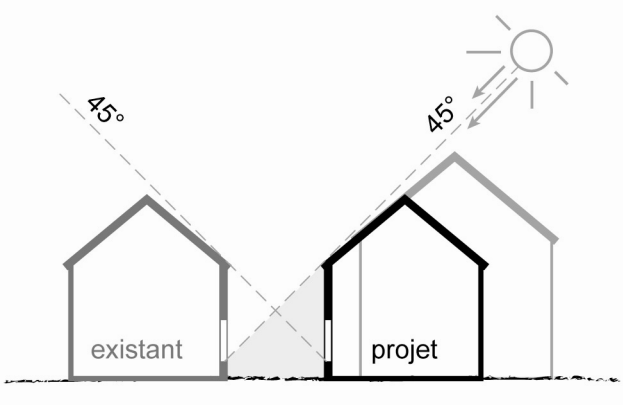
L'espace minimum imposé **entre deux bâtiments non contigus** est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

8.3. — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie

d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

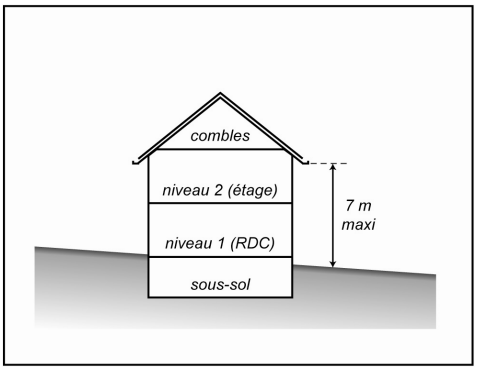


ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise[1] au sol des constructions ne peut excéder 40 % du terrain.

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur des constructions d'habitation et d'activité n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et de deux niveaux plus combles aménageables, sans excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) au niveau de la construction.



10.2. — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction (avant travaux) par rapport à l'égout du toit.

10.3. — Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

[1] L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos…) devront être prévus pour toutes constructions à usage d'habitat et d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

12.3. — Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

12.4. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.
Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :
• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB —

CARACTERE DE LA ZONE

Elle couvre les extensions récentes de MOVAL. Elle est considérée comme déjà viabilisée et équipée. Elle est immédiatement constructible.

Elle est concernée par les périmètres de protection n° 2 et n°3 autour du dépôt Bolloré.

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

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

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

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

1.3. — Les stations-service.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.5 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,…portant atteinte à l'environnement (à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage).

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

1.7 — Les terrains de camping et caravanage.

1.8 — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

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

1.10 — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges…), les abris pour animaux.

1.11 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.12 — Dans le périmètre de protection n° 2 sont interdits:
- la création d'établissement recevant du public (ERP), au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public au sens de l'article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation;
- la construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les aires de sport, de camping, caravanage et le stationnement des caravanes,
- les établissements et services sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L 312.1 du code de l'action sociale et des familles,
- les ateliers protégés au sens de l'article L 323.30 et suivants du code du travail,

- la création d'établissement recevant du public (ERP), au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les établissements scolaires,
- la création ou l'extension de constructions à usage industriel, à l'exception de celles ayant un effectif limité et ne présentant pas une augmentation potentielle des risques,
- la création d'habitations autres que celles de la 1ère famille -individuelles isolées- au sens de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- les changements de destination créant des locaux qui seraient interdits ci-dessus.

1.13 — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE UB 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE…).

2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

2.2.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc…).

2.2.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

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

2.4. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera ou intégré dans le bâtiment, ou masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — Accès

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

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

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

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

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

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

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2. — Voirie

3.2.1. — **Prescriptions générales**
Les constructions et installations autorisées en zone UB doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues…) ou de voies à sens unique.

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

3.2.2. — Les voies en impasse
Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles
L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

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

4.2.2. — Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), seront équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de leurs raccordements au réseau public.

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

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

4.2.5. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les paraboles seront implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

ARTICLE UB 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 — Les constructions respecteront un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies.

6.2 — Les garages ouvrant sur la voie devront toujours être en recul de l'alignement de la voie d'au moins 5 mètres.

6.3 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

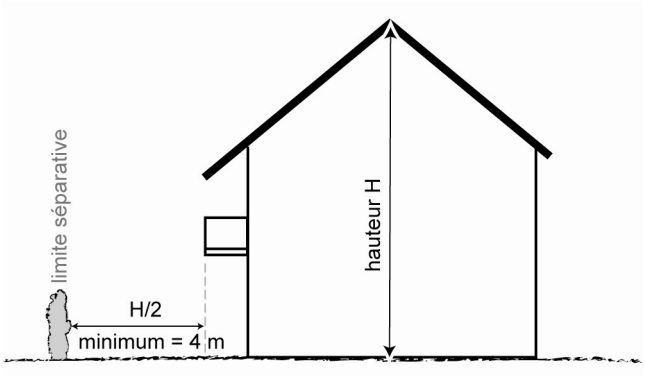
6.4 — Les installations et constructions nécessaires ou liées à l'exploitation ou à l'activité du chemin de fer pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

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

ARTICLE UB 7 —- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel.



7.2 — Toutefois, les murs dépourvus de fenêtre, d'une hauteur de moins de 3 m à l'égout du toit, pourront être implantés jusqu'à 2 mètres de la limite séparative.

7.3 — On pourra accoler une construction à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative de la propriété voisine. De même les maisons jumelées sont admises.

7.4 — Les dépendances d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit et de 30 m² au plus pourront s'implanter en limite séparative ou jusqu'à 1,5 mètres des limites séparatives si cette marge est plantée d'une haie.

7.5 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur.

7.6 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

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

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

8.2. — Espace minimum

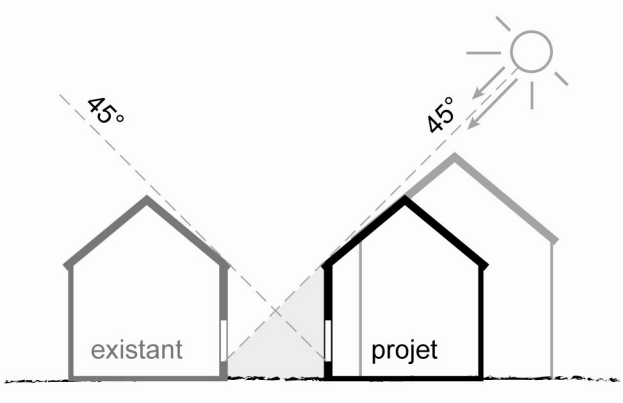
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé **entre deux bâtiments non contigus** est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

8.3. — Prospect

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

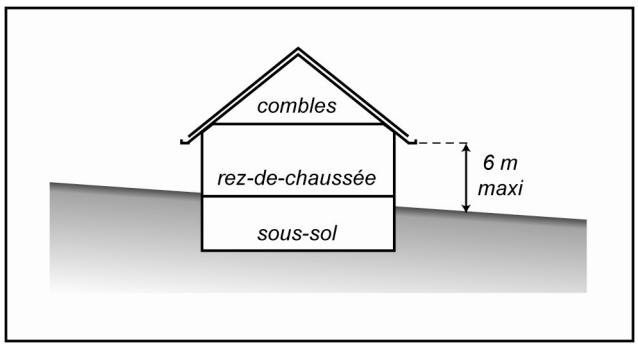


ARTICLE UB 9 —- EMPRISE AU SOL

L'emprise[1] au sol des constructions ne peut excéder 30 % du terrain.

ARTICLE UB 10 —- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur des constructions d'habitation et d'activité n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) au niveau de la construction.



10.2 — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction (avant travaux) par rapport à l'égout du toit.

10.3 — Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

ARTICLE UB 11 —- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE UB 12 —- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

[1] L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

12.2. — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos…) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitat et d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

12.3. — Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

12.4. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UB 13 —- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.
Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

13.2. — 30% au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

13.3. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :
• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

TITRE III
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est réservée à l'urbanisation future de Moval, destinée principalement à l'habitat.

Elle se divise en 4 secteurs :

- **le secteur AUa, "Courtèlement",** dont l'urbanisation est prévue à court terme ;
- **le secteur AUb, "Courtèlement",** qui s'urbanisera après réalisation du secteur AUa ;
- **le secteur AUc concerne les lieux-dits "Sur le Rut" et "Combancés",** dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme ;
- **le secteur AUg (b),** est dédié à la ZAC de la gare TGV et recevra des constructions et aménagements à vocation d'équipements et d'activités.

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur.
L'aménagement du secteur AUa « Courtèlement » s'effectuera suivant un échéancier respectant trois phases différées dans le temps, de chacune 12 à 15 logements maximum.

Les secteurs AUa, AUb et AUc "Sur le Rut" sont concernées par les périmètres de protection n°2 et n°3 autour du dépôt Bolloré de Meroux déclarés projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 24 novembre 2005.
Le secteur AUc "Combancés" est concerné par le passage de deux canalisations de transport de gaz.

Les modalités d'aménagement de chaque secteur figurent dans le document 1-4 « Orientations d'aménagement » du présent PLU.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa et AUb —

CARACTERE DES SECTEURS

Le secteur AUa "Courtèlement", s'urbanisera à court terme.
Son aménagement s'effectuera suivant un échéancier respectant trois phases différées dans le temps, de chacune 12 à 15 logements maximum.
L'achèvement et la bonne exécution de l'ensemble des voies et réseaux du lotissement caractérisent la fin d'une phase et le transfert de ceux-ci à la commune.

Ce secteur est concerné par les périmètres de protection n°2 et n°3 autour du dépôt Bolloré.

Le secteur AUb, "Courtèlement" s'urbanisera après réalisation du secteur AUa.
Ce secteur est également concerné par les périmètres de protection n°2 et 3 autour du dépôt Bolloré.

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

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

1.1. — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble), hormis celles liées à la voie ferrée.

1.2. — Les logements collectifs et les maisons jumelées.

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

1.4. — Les stations-service.

1.5. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.6. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

1.7 — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges…), les abris pour animaux.

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

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

1.10. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

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

1.12. — Les terrains de camping et caravanage.

1.13. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

1.14. — Dans le périmètre de protection n° 2, sont interdits:
- La création d'établissement recevant du public (ERP), au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,
- La transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation;
- La construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- Les aires de sport, de camping, caravanage et le stationnement des caravanes,
- Les établissements et services sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L 312.1 du code de l'action sociale et des familles,
- Les ateliers protégés au sens de l'article L 323.30 et suivants du code du travail,
- Les établissements scolaires,
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, à l'exception de celles ayant un effectif limité et ne présentant pas une augmentation potentielle des risques,
- La création d'habitations autres que celles de la 1ère famille -individuelles isolées- au sens de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- Les changements de destination créant des locaux qui seraient interdits ci-dessus.

1.15. — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE AUa et AUb 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- **-** Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- **-** Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- **-** les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

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

2.2. — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE…).

2.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

2.3.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc…).

2.3.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

2.4. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et d'infrastructures liées à la LGV et à la RN1019 et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.5. — **Dans le secteur AUa,** les plantations figurant sous une trame spécifique (trame paysagère à créer ou à valoriser) font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.
Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa et AUb 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — Accès

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

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

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

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

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

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

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées en zones AUa et AUb doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les largeurs de voies publiques à créer seront, le cas échéant, déterminées par les emplacements réservés portés au plan de zonage.
Les voies à créer auront une emprise d'au moins 7 mètres.
Les emprises comprendront : la chaussée, les accotements, trottoirs, banquettes engazonnées…

3.2.2. — Les voies en impasse

Les voies en impasse (desservant 3 habitations et plus) comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 mètres, sans obligation de réaliser une aire de retournement.

3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

ARTICLE AUa et AUb 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

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

4.2.2. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif vers la station d'épuration de Sevenans lorsqu'elle sera opérationnelle.
Dans l'attente, le traitement des eaux usées sera réalisé par un système "collectif autonome" construit sur chaque zone (voir annexe sanitaire).

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

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

4.2.5. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les paraboles seront implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

ARTICLE AUa et AUb 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa et AUb 6 —- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions respecteront un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies de circulation (automobiles ou piétonnières) et de 6 mètres par rapport aux emprises ferroviaires.

6.2 — Il sera imposé un recul de la clôture permettant le stationnement d'au moins un véhicule hors clôture (espace aménagé et entretenu) – voir article 12.

6.3 — Les piscines extérieures (margelles comprises) seront implantées à 2 m minimum des limites.

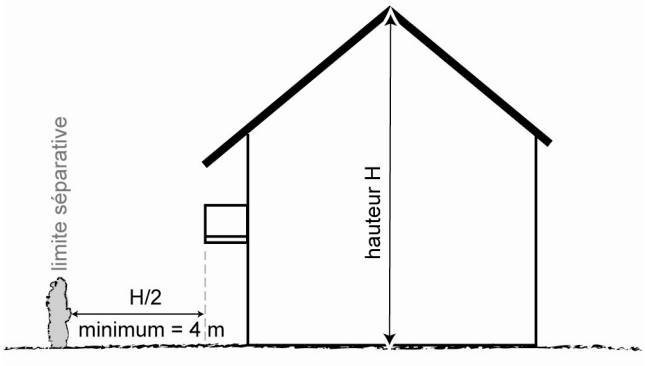
6.4 — Les installations et constructions nécessaires ou liées à l'exploitation ou à l'activité du chemin de fer pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

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

ARTICLE AUa et AUb 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel.



7.2 — Toutefois, les murs dépourvus de fenêtre, d'une hauteur de moins de 3 m à l'égout du toit, pourront être implantés jusqu'à 2 mètres de la limite séparative.

7.3 — On pourra accoler une construction à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative de la propriété voisine.

7.4 — Les dépendances d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit et de 30 m² au plus pourront s'implanter en limite séparative ou jusqu'à 1,5 mètres de la limite séparative si celle-ci est plantée d'une haie.

7.5 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur.

7.6 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

7.7 — Il n'est pas fixé de recul pour les installations et constructions nécessaires ou liées à l'exploitation ou à l'activité ferroviaires.

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

ARTICLE AUa et AUb 8 —- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

8.2. — Espace minimum

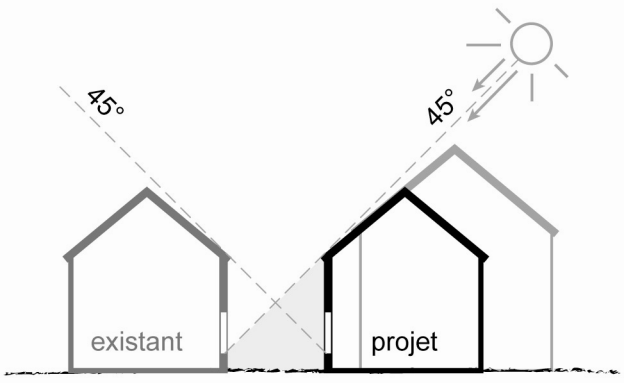
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé **entre deux bâtiments non contigus** est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

8.3. — Prospect

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



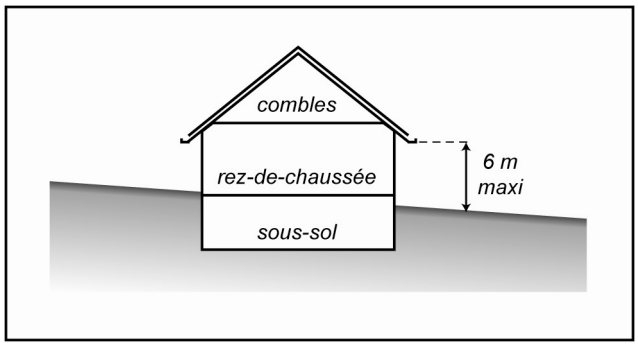
ARTICLE AUa et AUb 9 —- EMPRISE AU SOL

L'emprise[1] au sol des constructions ne peut excéder 30 % du terrain.

[1] L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

ARTICLE AUa et AUb 10 —- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel *(avant travaux)* au niveau de la construction.



10.2. — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction *(avant travaux)* par rapport à l'égout du toit.

10.3. — Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

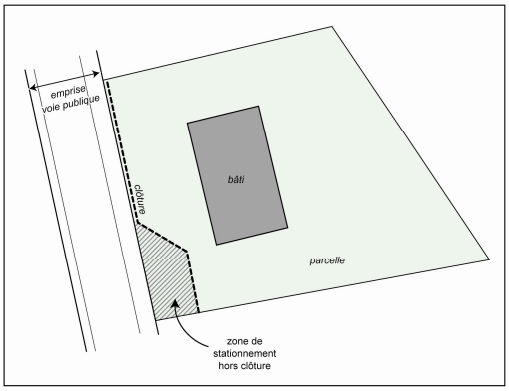
ARTICLE AUa et AUb 11 —- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE AUa et AUb 12 —- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Pour toutes les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemple de réalisation non opposable

12.3 — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE AUa et AUb 13 —- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.
Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

13.2. — 30% au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

13.3. — **Dans le secteur AUa,** la trame paysagère figurant au plan de zonage est protégée au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.

13.4. — On se réfèrera au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa et AUb 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :
• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs AUa et AUb.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUc —

CARACTERE DE LA ZONE

Les secteurs AUc "Sur le Rut" et "Combancés" s'urbaniseront à court et moyen terme.

Le secteur "Combancés" est concerné par le passage de deux canalisations de transport de gaz ; il ne pourra donc pas accueillir de logements collectifs.

Le secteur AUc "Sur le Rut" est très légèrement impacté par le périmètre de protection n°3 autour du dépôt Bolloré.
Ce secteur admet les logements collectifs.

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

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

1.1. — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble).

1.2. — Dans le secteur "Combancés", les logements collectifs.

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

1.4. — Les stations-service.

1.5. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

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

1.7 — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges…), les abris pour animaux.

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

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

1.10. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

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

1.12. — Les terrains de camping et caravanage.

1.13. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

1.14. — Dans le secteur "Sur le Rut" (pour la partie concernée par le périmètre de protection n°3), sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE AUc 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

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

2.2. — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementations ICPE…).

2.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

2.3.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc…).

2.3.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

2.4. — Dans le secteur "Sur le Rut", dans les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera ou intégré dans le bâtiment, ou masqué par un écran végétal ou un muret.

2.5. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et d'infrastructures liées à la LGV et à la RN1019 et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — Accès

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

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

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

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

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

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

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Prescriptions générales
Les constructions et installations autorisées en zone AUc doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les largeurs de voies publiques à créer seront, le cas échéant, déterminées par les emplacements réservés portés au plan de zonage.
Les voies à créer auront une emprise d'au moins 7 mètres.

Les emprises comprendront : la chaussée, les accotements, trottoirs, banquettes engazonnées…

3.2.2. — Les voies en impasse
Les voies en impasse (desservant 3 habitations et plus) comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 mètres, sans obligation de réaliser une aire de retournement.

3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles
L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

ARTICLE AUc 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

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

4.2.2. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif vers la station d'épuration de Sevenans lorsqu'elle sera opérationnelle.
Dans l'attente, le traitement des eaux usées sera réalisé par un système "collectif autonome" construit sur chaque zone (voir annexe sanitaire).

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

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

4.2.5. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les paraboles seront implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

ARTICLE AUc 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 — Les constructions respecteront un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies de circulation (automobiles ou piétonnières).

6.2 — Il sera imposé un recul de la clôture permettant le stationnement d'au moins un véhicule hors clôture (espace aménagé et entretenu) – voir article 12.

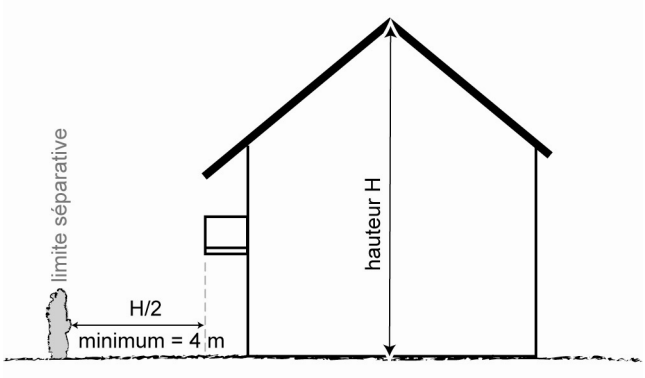
6.3 — Les piscines extérieures (margelles comprises) seront implantées à 2 m minimum des limites.

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

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

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel.



7.2 — Toutefois, les murs dépourvus de fenêtre, d'une hauteur de moins de 3 m à l'égout du toit, pourront être implantés jusqu'à 2 mètres de la limite séparative.

7.3 — On pourra accoler une construction à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative de la propriété voisine. De même les maisons jumelées sont admises.

7.4 — Les dépendances d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit et de 30 m² au plus pourront s'implanter en limite séparative ou jusqu'à 1,5 mètres de la limite séparative si celle-ci est plantée d'une haie.

7.5 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur.

7.6 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

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

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

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

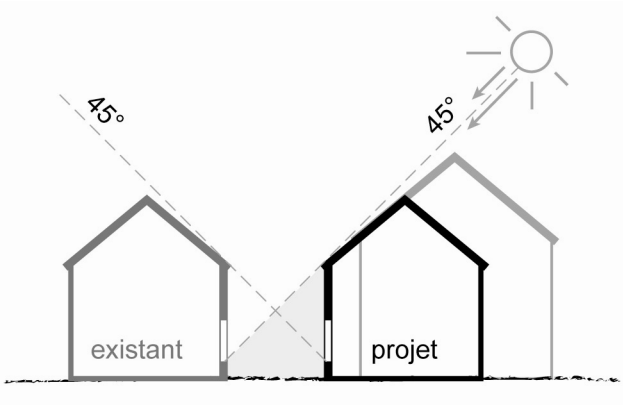
8.2. — Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
L'espace minimum imposé **entre deux bâtiments non contigus** est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

8.3. — Prospect

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

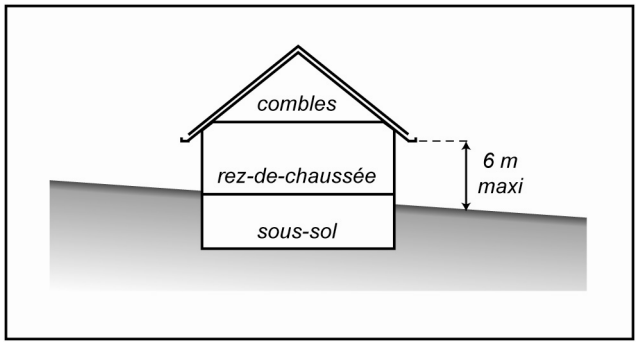


ARTICLE AUc 9 —- EMPRISE AU SOL

L'emprise[1] au sol des constructions ne peut excéder 30 % du terrain.

ARTICLE AUc 10 —- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel *(avant travaux)* au niveau de la construction.



10.2. — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction *(avant travaux)* par rapport à l'égout du toit.

10.3. — Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

ARTICLE AUc 11 —- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

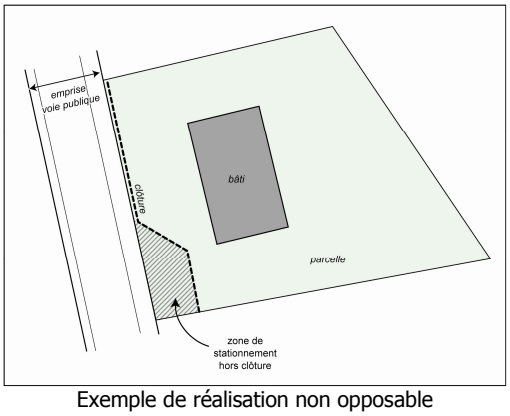
Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

[1] L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

ARTICLE AUc 12 —- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Pour toutes les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemple de réalisation non opposable

12.3 — Dans le secteur "Sur le Rut", les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos…) devront être prévus pour toutes constructions à usage d'habitat et d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

12.4. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE AUc 13 —- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.
Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

13.2. — 30% au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

13.3. — Dans les constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements, les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4. — On se réfèrera au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

ARTICLE AUc 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs AUc.

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg (b) —

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AUg (b) fait partie de la zone AUg ayant vocation à recevoir des constructions et des infrastructures ; cette zone accueille notamment la gare T.G.V.

Le secteur AUg (b) recevra, quant à lui, des constructions et aménagements à vocation d'équipements et d'activités.

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

ARTICLE AUg (b) 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble).

1.2. — Les constructions agricoles.

1.3. — Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUg (b) 2-6.

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

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

1.6. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.7. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AUg (b) 2.

1.8. — Les terrains de camping et caravanage soumis ou non à autorisation préalable.

1.9. — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE AUg (b) 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

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

2.2. — Les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de toute nature, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des infrastructures liées à la LGV et à la RN1019 et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les constructions à usage d'équipement et d'activité, à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

2.4. — Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

2.5. — Les aires de stockage extérieures, réservées au stockage des matériaux, poubelles, déchets et emballages, à condition d'être non perceptibles et masquées.

2.6. — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
Un seul logement par parcelle est admis, sauf problème de sécurité particulier.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg (b) 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès s'effectueront à partir des voies publiques.
Les axes principaux figurent au plan de zonage en tant qu'éléments d'un schéma de principe.

3.1. — Accès

3.1.1. — Aucune parcelle ni propriété ne sera enclavée.

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

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Prescriptions générales
Les constructions et installations autorisées en zone AUg (b) doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes. Elles se conformeront au plan de desserte de l'ensemble de la zone.
La largeur minimale d'emprise de la voirie à créer sera de 8 mètres pour les voiries principales et 6 mètres de chaussée traitée ; elle pourra être de 6 mètres d'emprise et 4 mètres de chaussée dans le cas de voies réservées ou à sens unique.

3.2.2. — Les voies en impasse

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

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 mètres, sans obligation de réaliser une aire de retournement.

3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

3.2.4. —Accès par les transports en commun

Un schéma de desserte du projet permettra la circulation des transports en commun jusqu'à la proximité des principaux bâtiments recevant du public.

ARTICLE AUg (b) 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

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

4.2. — Assainissement

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

4.2.2. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif vers la station d'épuration de Sevenans lorsqu'elle sera opérationnelle.
Dans l'attente, le traitement des eaux usées sera réalisé par un système "collectif autonome" construit sur chaque zone (voir annexe sanitaire).

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

4.2.4. — Tout aménagement devra être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales. Celles-ci seront dirigées :

- soit vers des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe vers un déversoir ou un bassin paysager ou tout autre dispositif de ce type,
- soit vers le réseau public existant si la capacité de celui-ci le permet.

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

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

ARTICLE AUg (b) 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUg (b) 6 —- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2 — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

- pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie de desserte ;
- pour des constructions marquant l'entrée de la parcelle, distinctes du bâtiment principal.

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

ARTICLE AUg (b) 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — L'implantation de tout bâtiment devra respecter une distance par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que D mini=H/2, avec un minimum de 5 mètres (D étant la distance de tout point de la construction avec la limite de parcelle la plus proche et H étant la hauteur de la construction au point le plus haut).

7.2 — Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit, et dont le type d'activité ne nécessite pas de recul particulier résultant de risques ou nuisances (conformément à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement).

7.3 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique et le bon fonctionnement des équipements et infrastructures publics.

7.4 — Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE AUg (b) 8 —- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

8.2. — On observera entre deux bâtiments non contigus le prospect D=(H+h)/2, H et h étant les hauteurs respectives des bâtiments.

Les logements de fonction et de gardiennage seront intégrés dans le (ou les) bâtiment (s) principal (aux) de l'activité.

8.3. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.

8.4. — Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE AUg (b) 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUg (b) 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur n'est pas réglementée.

10.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

ARTICLE AUg (b) 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. — Les constructions autorisées donneront lieu à un traitement architectural et paysager contemporain qui devra s'intégrer dans l'ensemble du site.

11.2. — Les constructions de terrasses et de dalles ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires à l'activité de la zone seront traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général. Les abords des voiries et cheminements seront traités en espaces verts.

11.3. — Les toitures-terrasses feront l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles seront traitées comme une cinquième façade (éventuellement végétalisées).

11.4. — Les petits équipements techniques (transformateurs d'électricité…) feront l'objet d'une recherche architecturale s'intégrant au mieux dans l'environnement naturel ou contemporain.

11.5. — Les clôtures feront l'objet d'un traitement paysager. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de clôture grillagée, on utilisera un treillis soudé rigide.

ARTICLE AUg (b) 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Des dispositifs couverts réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

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

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

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

Sont interdits les stationnements aériens verticaux de type silos.

ARTICLE AUg (b) 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à moyen et à grand développement et devront être en majorité d'essence locale.

13.2. — Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un traitement paysager (mixage d'arbres de haute tige et d'arbustes).

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUg (b) 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :
• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur AUg (b).

TITRE IV
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CARACTERE DE LA ZONE

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

Sont autorisées dans cette zone, les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par les périmètres de protection autour du dépôt Bolloré et par le passage de gazoducs.

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

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

1.1. — Les constructions de toutes natures et toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole, et celles autorisées sous condition à l'article A 2.

1.2. — Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.

1.3. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone et les halles d'exposition.

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

1.5. — Les terrains de camping et caravanage.

1.6. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.7. — Les affouillements et exhaussements à caractère permanent.

1.8 — Dans le périmètre de protection n°1, sont interdits:
- la création et l'extension de locaux habités ou occupés,
- les changements de destination créant des locaux habités ou occupés,
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les constructions nouvelles de voies de circulation extérieures à l'établissement dont le trafic est supérieur à 200 véhicules par jour, autres que les portions de voies utiles à la desserte de l'établissement,
- la construction de voies ferrées pour le transport de voyageurs,
- les aires de sport, de camping, caravanage et le stationnement de caravanes,

La création d'aires de stationnement ouvertes au public.

1.9 — Dans le périmètre de protection n°2, sont interdits:
- la création d'établissement recevant du public (ERP), au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,

- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public au sens de l'article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation;
- la construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la construction et de l'habitation,
- les aires de sport, de camping, caravanage et le stationnement des caravanes,
- les établissements et services sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L 312.1 du code de l'action sociale et des familles,
- les ateliers protégés au sens de l'article L 323.30 et suivants du code du travail,
- les établissements scolaires,
- la création ou l'extension de constructions à usage industriel, à l'exception de celles ayant un effectif limité et ne présentant pas une augmentation potentielle des risques,
- la création d'habitations autres que celles de la 1ère famille -individuelles isolées- au sens de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- les changements de destination créant des locaux qui seraient interdits ci-dessus.

1.10. — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

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

2.1. — Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental et législation sur les établissements classés.

2.2. — Un logement réservé au chef d'exploitation, à condition que sa présence permanente et rapprochée soit nécessaire.
Celui-ci sera édifié à proximité du bâtiment agricole.

2.3. — Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.4. — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m^2 maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.

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

2.6. — Sont autorisés les travaux, ouvrages et équipements liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou d'intérêt général (installations techniques nécessaires à la collectivité, réservoir, puits, chemins piétonniers et cyclables).

2.7. — Dans le périmètre de protection n°1, seuls peuvent être autorisés :
- les modifications de constructions existantes sans création de surface supplémentaire,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur le fonds voisin (conformément à l'article 682 du code civil).

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

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

3.2. — Voirie

Aucune voirie autre que celle existante ne sera autorisée dans la zone (à l'exception des voiries qui pourraient être crées à l'occasion d'une opération de remembrement foncier ou rendues nécessaires pour la sortie d'une exploitation agricole).

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit :

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

4.2. — Assainissement

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

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

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

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les paraboles seront implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

ARTICLE A 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. — Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise des voies.

6.2. — Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (installations et constructions liées à l'activité ferroviaire…).

6.3. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, sans contrainte de recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

7.1. — Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

7.2. — Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou AU (distance minimale de 50 m ou plus en application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées), comptées à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf extension des bâtiments existants.

7.3. — Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (installations et constructions liées à l'activité ferroviaire…).

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

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

8.1. — Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

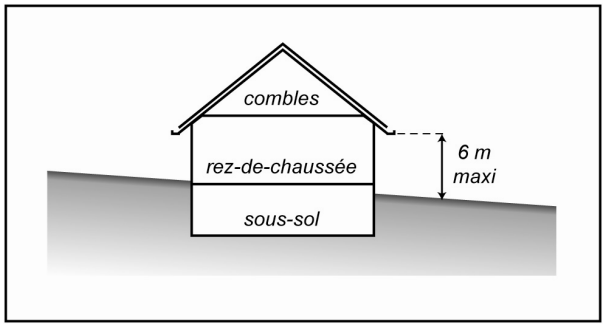
8.2. — Une distance supérieure pourra être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) au niveau de la construction.



10.2. — Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes…), la hauteur maximale est fixée à 10 m.

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

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement).

ARTICLE A 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

• Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

TITRE V
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

CARACTERE DE LA ZONE

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

Zone à vocation de détente et loisirs, elle est également traversée par le projet de Branche Est du TGV Rhin-Rhône.

Elle comprend un **secteur Nm,** qui correspond aux terrains militaires des Fougerais.

La zone N est concernée par le périmètre de protection n°3 autour du dépôt Bolloré.

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

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

1.1. — Les occupations ou utilisations du sol non liées à la vocation de la zone (définie au "caractère de la zone") et incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.

1.2. — Les affouillements et exhaussements à caractère permanent, à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructure et de superstructure dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône, des aménagements liés aux infrastructures routières et aux aménagements paysagers liés à la ZAC de la gare TGV-TER.

1.3. — Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés à la réalisation de la LGV et des infrastructures routières. La présence des dépôts est limitée à la durée des travaux et l'ensemble du site devra présenter un aspect final aménagé.

1.4. — Les terrains de camping et caravanage.

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

1.6. — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.7. — Dans le périmètre de protection n°3, sont interdits les établissements difficiles à évacuer: prisons, hôpitaux, établissements d'accueil des personnes âgées ou de personnes handicapées.

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Sont autorisés les bâtiments de faible importance, c'est-à-dire n'excédant pas 2,5 m à l'égout du toit et 30 m^2 de S.H.O.B., bien intégrés à l'environnement, et limités à un par unité foncière.
Il s'agit notamment des bâtiments nécessaires à l'activité sylvicole, des petits abris pour animaux, des abris de randonneurs situés sur les itinéraires de randonnées, des abris de chasse…

2.2. — **En secteur Nm,** seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'activité militaire.

2.3. — Sont autorisés les travaux, ouvrages et équipements liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou d'intérêt général (installations techniques nécessaires à la collectivité, stationnement des véhicules, réservoir, puits, chemins piétonniers et cyclables).

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

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — ACCÈS ET VOIRIE

Seuls sont autorisés les accès et voiries pour véhicule à moteur, dès lors qu'ils permettent d'accéder à une activité ou à une zone de travaux autorisés dans la zone.

ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. — Les constructions autorisées à l'article 2.1 respecteront un recul compris entre 2 et 10 mètres.

6.2. — cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

L'implantation de bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit, visés à l'article 2.1, est autorisée en limite séparative.

ARTICLE N 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise[1] au sol des bâtiments de faible importance, tels abris de chasse, forestiers, ou de randonneurs est limitée à 30 m^2.

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2.1 est fixée à 2,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement).

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement lié aux fonctions autorisées dans la zone et dans le secteur Nm se fera à proximité de la voie d'accès.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. — Les aménagements du ruisseau des Romprérés devront permettre une valorisation paysagère en lien avec le cheminement piétonnier et l'espace de loisir-détente communal.

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

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets…

Les espèces végétales plantées dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, bouleau, frêne,…).

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m^2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m^2 de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone N.

[1] [1] L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

ANNEXE I

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

PREAMBULE	p. 54
I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	p. 55
II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS	
III — TOITURES	p. 56
IV — FACADES	p. 58
V — MATERIAUX ET COULEURS	p. 59
VI — CLOTURES	p. 60
VII — PLANTATIONS ET HAIES	
VIII — REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	p. 61

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent et sont opposables à tout projet de construction ou d'aménagement compris dans toutes les zones du territoire communal, à l'exception du secteur AUg(b) relatif à la ZAC TGV/TER.
Elles constituent la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions".

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

PREAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE - CONSTRUIRE LE PAYSAGE

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

Les recommandations architecturales qui suivent, applicables aux constructions de MOVAL, ont pour but :

- de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent « l'esprit » dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ;
La définition, au demeurant possible, d'un « modèle type » engendrerait une uniformité des constructions, contraire à la diversité géographique et architecturale, qui constitue l'une des principales richesses du Territoire de Belfort.

- d'aider à la préservation du patrimoine bâti en cas d'intervention sur les constructions anciennes (réhabilitation, modification, extension ou ravalement).

Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de MOVAL et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

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

- Les modifications de volumes des constructions devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles devront maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.

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

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

1 — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

2 — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

• Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage. Les réseaux (sauf tension supérieure à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 (et ses décrets d'application), modifiée par l'ordonnance 2000-914 du 18 septembre 2000, relative à la partie législative du code de l'environnement. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.

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

3 — IMPLANTATION ET ADAPTATION AU TERRAIN

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.
La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison.

Si le terrain est en pente, il ne sera pas possible de construire la même maison que sur un terrain plat. Il faut adapter la maison au terrain.

II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

1 — IMPLANTATIONS ET VOLUMES

D'une manière générale, les volumes seront simples. Les constructions devront avoir une forme générale rectangulaire.

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande façade.

En zone A, sont interdites les implantations en ligne de crête. Les constructions seront réalisées de préférence dans la partie la plus basse ou la moins visible du terrain, ou dans les replis éventuels de terrains dans la limite des conditions d'exploitation.

L'orientation du bâtiment sera obligatoirement parallèle aux courbes de niveau. Les bâtiments seront donc implantés de telle sorte que le faîtage soit perpendiculaire à la plus grande pente de terrain.

En zone N, les bâtiments autorisés seront dissimulés par de la végétation. Ils s'appuieront sur une lisière boisée, lorsqu'elle existe.

2 — TERRASSEMENTS

Les constructions autorisées donneront lieu à un traitement architectural et paysager contemporain qui devra s'intégrer dans l'ensemble du site.

Les constructions ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires aux occupations autorisées dans la zone seront traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général.

Les abords des voiries et cheminements seront traités en espaces verts.

Les effets de butte sont déconseillés.

III — TOITURES

1 — TYPES DE TOITURE

Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances isolées.
Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les éléments de toiture couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolés au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur.
En cas d'appui sur le pignon, celle-ci ne dépassera pas le niveau de l'égout de façade.
En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

Les toitures pourront être assorties de quart ou tiers de croupes.

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

Dans toutes les zones, les toitures-terrasses sont interdites, sauf dans les deux cas suivants :

- les toitures-terrasses végétalisées,
- les toitures-terrasses utilisées en tant que terrasses, balcon…de l'habitation.

Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

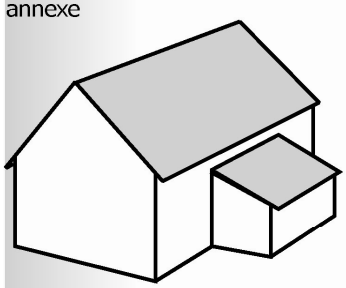
La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la composition de la façade (ouvertures…). On évitera la multiplicité des dimensions et des implantations.

En zone A, les bâtiments à usage agricole ou d'activités, autres que les silos, seront couvertes de toitures à deux pans.

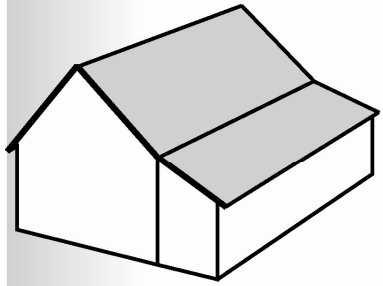
Sont autorisés:

- en façade

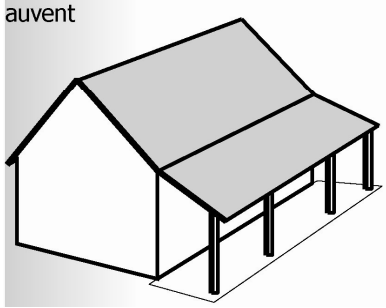
annexe



annexe avec couverture par coyau

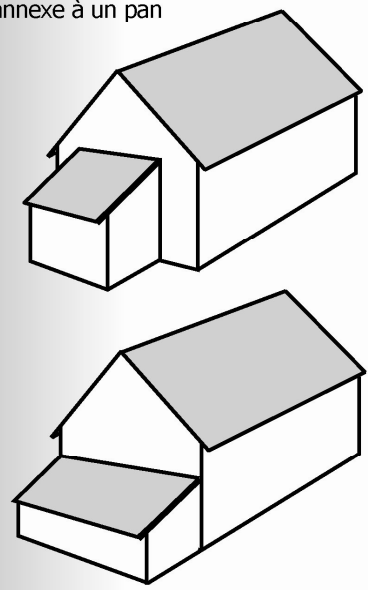


auvent

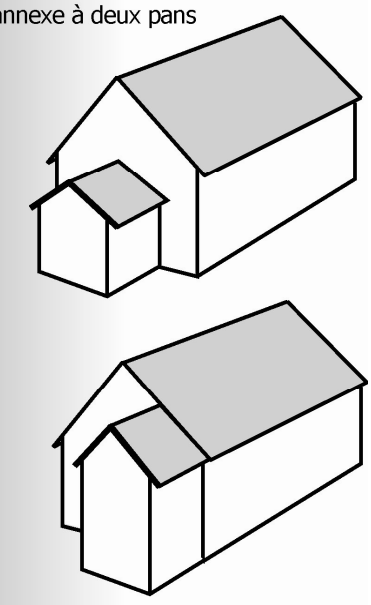


- en pignon

annexe à un pan



annexe à deux pans

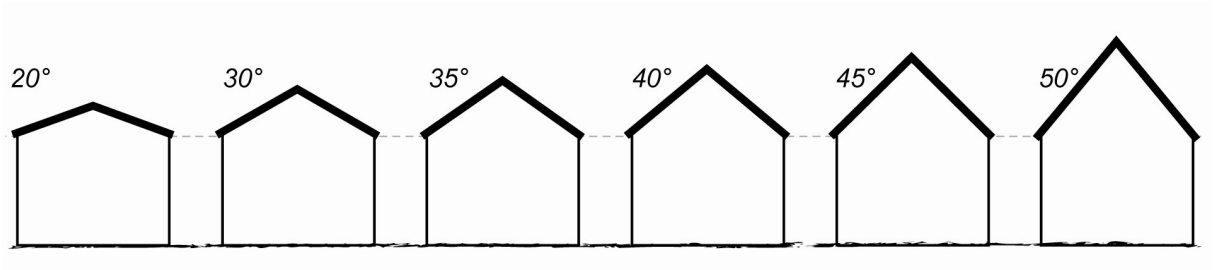


2 — PENTES DE TOITURE

En zones urbaine et agricole, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 50°.
En zone AU, elle ne pourra être inférieure à 45°.

Dans ces zones, une pente différente pourra être admise pour les auvents et les dépendances accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 30°.

Les dépendances isolées, les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée et les bâtiments à usage agricole ou d'activités observeront un profil de pente égale ou supérieur à 20°.
Seuls les abris de jardins pourront avoir une pente inférieure.



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

En zone A, les bâtiments à usage agricole ou d'activités, autres que les silos, seront couvertes de toitures à deux pans..
Ils pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors oeuvre supérieure à 300 m^2 ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 300 m^2, auront une pente de 30° minimum.

3 — LES PERCEMENTS EN TOITURE

Les ouvertures et prises de jour sur les toitures se feront par châssis rampants, lucarnes ou chiens assis.

Ces ouvertures seront limitées : leur encombrement total ne devra pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

IV — FACADES

1 — LES MURS

Toutes les façades voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche exubérante dans le domaine des soubassements fictifs ou dans celui de la différenciation systématique entre les étages.

2 — LES PERCEMENTS

Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les saillies sur façade seront limitées au maximum. On cherchera à encastrer chaque fois que possible les balcons et escaliers extérieurs dans le volume de la construction.
Verrières et vérandas sont autorisées.

Sur une même façade, les volets seront identiques.

V — MATERIAUX ET COULEURS

1 — MATERIAUX

L'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les façades :
Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins.

Tout élément emprunté au patrimoine architectural des autres régions est interdit : **sont notamment interdites, les constructions en bois, ayant l'apparence d'un chalet de montagne** car elles sont le symbole d'une architecture étrangère à la région.
En revanche, les maisons dites "à ossature bois" sont autorisées.

Pour les toitures :
Les abris de jardins seront traités dans un matériau unique.

Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents (dominante verre et matériaux translucides).

Pour les bâtiments à usage d'activité, les matériaux autorisés devront respecter l'aspect général de leur environnement et bien s'intégrer dans celui-ci.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, des dérogations pourront être délivrées.

2. —COULEURS

Pour les façades :
Les couleurs des constructions à usage d'habitation ne doivent pas se présenter de façon agressive.
Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59, 60
- 64, 65, 66, 67
- 71, 72, 73. 74

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture (s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

Les soubassements, pour éviter les salissures, peuvent être plus foncés ou présenter une autre teinte dans la gamme complémentaire.

Dans le secteur AUc, les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

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

Pour les bâtiments à usage d'activité, est autorisé l'emploi de matériaux naturels comme sable, chaux, poussière de pierre, bois, etc.

En zones A et N, les teintes des constructions devront s'intégrer au paysage naturel.

Pour les toitures :

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les dépendances accolées ou isolées, on utilisera la tuile de couleur rouge vieilli (selon le nuancier de couleurs référencé dans le guide des couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage).

Les abris de jardins pourront être traités différemment.

En zone urbaine, les bâtiments à usage d'activité auront les mêmes prescriptions que les constructions à usage d'habitation.

En zones A et N, les bâtiments autorisés auront une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant. Dans tous les cas, les tôles laissées brillantes sont interdites.

VI — CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade ; plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

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

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

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions.

En zones urbaine et à urbaniser, les clôtures en bordure du domaine public, n'excéderont pas 1,50 mètres de hauteur totale. Elles seront constituées de grillage ou d'éléments en bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Des clôtures d'une hauteur différente peuvent cependant être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour des règles de sécurité.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

On se réfèrera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

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

Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.

VII — PLANTATIONS ET HAIES

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

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

Il conviendra d'éviter les haies taillées monotones et rigides composées uniquement d'une seule essence (thuyas…).
On préférera des haies libres ou taillées composées de plusieurs essences : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et/ou persistants.

Quoi qu'il en soit, on se réfèrera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

VIII — REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

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

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

Sont autorisées :

- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal ; la pente de la toiture ainsi créée sera de même pente que celle de la toiture principale,
- les adjonctions en façade en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis,
- les adjonctions combinant les divers systèmes décrits plus haut.

Les matériaux maçonnés, toitures et ouvertures ainsi créés devront être identiques à ceux de la construction principale, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les opérations sur façades ou pignons préserveront dans toute la mesure du possible les matériaux d'origine (bois de colombage, appareillages de pierre, bardages de bois, etc.).

Toute modification des ouvertures conservera les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux de fenêtres…).

Comme pour la construction neuve, les volets seront identiques sur une même façade.

ANNEXE II

NORMES DE STATIONNEMENT
Article 12 du règlement de chaque zone, hormis AUg(b)

SOMMAIRE

I — DISPOSITIONS GENERALES	p. 61
II — NORMES DE STATIONNEMENT PAR ZONES	p. 62

1 — Les normes de stationnement ne concernent pas le secteur AUg(b).

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

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

4 — **Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement,** celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

5 — **Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :**
« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

II — NORMES DE STATIONNEMENT PAR ZONES

TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES	ZONES UA – UB – AUc "SUR LE RUT"	ZONES AUa – AUb – AUc "COMBANCES"	ZONES A
HABITAT 1 — Individuel 2 — Collectif	— 2 places pour 100m^2 de SHON — Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60m^2 — 1 place jusqu'à 60m^2 de SHON — Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30m^2	— 2 places pour 100m^2 de SHON — Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60m^2	— 2 places pour 100m^2 de SHON — Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60m^2
ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES	— 1 place pour 20 m^2 de surface hors oeuvre	— En fonction des besoins En dehors des voies publiques	
RESTAURANT - HOTEL	— 4 places pour 20 m^2 de salle de restauration — 1 place par chambre		

ANNEXE III
EMPLACEMENTS RESERVES

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

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Accès à la zone AUa "Courtèlement"	Commune	210 m^2 (emprise 7 m)
2	Cheminement doux le long des Romprérés	Commune	1 500 m^2 (emprise 3 m)
3	Accès à la zone AUb "Courtèlement"	Commune	280 m^2 (emprise 7 m)
4	Accès à la zone UB "En Berceau"	Commune	70 m^2 (emprise 7 m)
5	Accès à la zone "Sur le Rut"	commune	90 m^2 (emprise 6 m)
6	RN1019	Etat	155 800 m^2
7	LGV	RFF	202 000 m^2
8	Elargissement du chemin Rue des Soies	Commune	1 080 m^2 (emprise 7 m)
9	Espace public / Halte TER	Commune	3 500 m^2
10	Accès piéton à la zone AUc "Combancés"	Commune	48 m^2 (emprise 6 m)